UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE
FACULDADE DE ENGENHARIA
Curso de Licenciatura em Engenharia Civil

Relatório de Estágio Profissional

ANÁLISE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS NO CONSELHO MUNICIPAL DE MAPUTO

ÉNIO ELIAS GONÇALVES NTAMBALICA

Supervisores:
Eng.º Alberto Andissene, M.Sc (DECI)
Arq.º Miguel Harsone Kangoma (CMM)

Maputo, Dezembro de 2025

UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE
FACULDADE DE ENGENHARIA
Curso de Licenciatura em Engenharia Civil

Relatório de Estágio Profissional

ANÁLISE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS NO CONSELHO MUNICIPAL DE MAPUTO

ÉNIO ELIAS GONÇALVES NTAMBALICA

Relatório de estágio profissional submetido ao Departamento de Engenharia Civil para obtenção do grau de Licenciatura em Engenharia Civil.

Supervisores:
Eng.º Alberto Andissene, M.Sc (DECI)
Arq.º Miguel Harsone Kangoma (CMM)

Maputo, Dezembro de 2025

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Certifica-se que o presente relatório de Estágio Profissional, intitulado **Análise do processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo**, elaborado pelo estudante Énio Elias Gonçalves Ntambalica, foi realizado sob orientação e supervisão, cumprindo com os requisitos exigidos pela Faculdade de Engenharia da Universidade Eduardo Mondlane para a obtenção do grau de Licenciatura em Engenharia Civil.

Maputo, Dezembro de 2025

Autor

_____

(Énio Elias Gonçalves Ntambalica)

Supervisor da UEM

_____

(Eng.º Alberto Andissene, M.Sc)

Supervisor do CMM

_____

(Arq.º Miguel Harsone Kangoma)



UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE

FACULDADE DE ENGENHARIA

CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

TERMO DE ENTREGA DO RELATÓRIO DO ESTÁGIO PROFISSIONAL

Declaro que o estudante Énio Elias Gonçalves Ntambalica entregou no dia __/__/2025 as ___ cópias do seu Relatório de Estágio Profissional com a referência: _____intitulado:_____

_____

Maputo, ___ de _____ de 2025

A Chefe da Secretaria

_____

DECLARAÇÃO DE HONRA

Eu, Énio Elias Gonçalves Ntambalica, estudante finalista do curso de Engenharia Civil, ministrado pela Faculdade de Engenharia da Universidade Eduardo Mondlane (UEM), declaro por minha honra que o presente Relatório de Estágio que apresento em cumprimento dos requisitos para obtenção do grau de Licenciatura em Engenharia Civil é da minha autoria e nunca foi objecto de avaliação em nenhuma instituição de ensino para a obtenção de qualquer grau académico e, por ser verdade, passo a presente declaração que vai ser assinada por mim.

Maputo, Dezembro de 2025

O Declarante

_____

(Énio Elias Gonçalves Ntambalica)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho àqueles que sempre acreditaram no meu potencial.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiríssimo lugar ao meu bom Deus, fonte de sabedoria e persistência, que no decurso desta longa caminhada académica, me guiou por caminhos rectos, cercando-me de pessoas de luz.

Agradeço igualmente aos meus pais, Gonçalves Ntambalica e Arminda Ntambalica, pela educação exemplar e pelos valores que me transmitiram com rigor e dedicação. Estendo igualmente a minha gratidão ao meu irmão, Isidro Ntambalica, pelo apoio constante e incentivo em cada desafio que surgiu ao longo deste percurso.

Ao meu supervisor, Eng.º Alberto Andissene, manifesto profundo reconhecimento pela paciência, orientação e pelos valiosos ensinamentos transmitidos tanto na academia quanto na elaboração do presente relatório.

De modo especial, agradeço a minha namorada Tarcívia Muiocha, pela compreensão, companheirismo e suporte emocional nos momentos mais exigentes, tornando o percurso mais leve e encorajador.

Ao Conselho Municipal de Maputo, expresso a minha sincera gratidão pela oportunidade de realização do estágio.

Aos colegas de trabalho, de modo especial ao Arq.º Kangoma, ao Arq.º Sidik, ao Eng.º Chambe e ao Eng.º Goenha, agradeço pela colaboração e pelos ensinamentos que me foram transmitidos durante o estágio, pois contribuíram para o meu crescimento pessoal e profissional.

Por fim, mas com igual importância, agradeço aos meus colegas e amigos da faculdade, com destaque para Iohane Pilianga, bem como para o meu grande amigo Carlos Chiziane, cuja presença e apoio foram determinantes ao longo deste percurso académico.

RESUMO

O presente relatório analisa o processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo, com enfoque na avaliação dos procedimentos técnicos e administrativos que estruturam a tramitação dos expedientes. A pesquisa combinou revisão bibliográfica, análise documental e observação directa durante o estágio profissional, permitindo compreender o enquadramento legal aplicável, o funcionamento das diferentes fases do licenciamento e as principais dificuldades enfrentadas pelo município. Foram identificadas falhas recorrentes nos projectos submetidos, limitações institucionais, constrangimentos administrativos e desafios no cumprimento dos regulamentos urbanísticos. Com base nos resultados obtidos, são apresentadas recomendações que visam melhorar a eficiência, a transparência e a qualidade do processo de licenciamento, reforçando a necessidade de padronização de procedimentos e de maior modernização dos serviços.

Palavras-chave: licenciamento de obras, administração municipal, planeamento urbano, regulamentos urbanísticos, Maputo.

ABSTRACT

This report analyzes the building permit process within the Municipal Council of Maputo, focusing on the assessment of the technical and administrative procedures involved in the processing of licensing applications. The study combines bibliographic review, document analysis, and direct observation conducted during the professional internship, providing an understanding of the legal frameworks, the operational structure of each licensing phase, and the main challenges faced by the municipality. Recurrent project deficiencies, institutional limitations, administrative constraints, and difficulties in complying with urban planning regulations were identified. Based on the findings, the report proposes recommendations aimed at improving efficiency, transparency, and overall quality of the licensing process, emphasizing the need for standardized procedures and greater digital modernization of municipal services.

Keywords: building permit process, municipal administration, urban planning, urban regulations, Maputo.

ÍNDICE GERAL

DECLARAÇÃO DE HONRA i
DEDICATÓRIA ii
AGRADECIMENTOS iii
RESUMO iv
ABSTRACT v
1. INTRODUÇÃO 1
1.1. Justificativa 1
1.2. Formulação do problema 1
1.3. Objectivos 1
1.3.1. Geral 1
1.3.2. Específicos 2
1.4. Metodologia adoptada 2
1.5. Estrutura do relatório 3
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA 5
2.1. Licenciamento de obras: generalidades 5
2.1.1. Conceito de obras particulares 5
2.1.2. Categorias de obras particulares 5
2.1.3. Sujeição ao licenciamento 6
2.1.4. Objectivos do licenciamento de obras particulares 6
2.1.5. Pedidos mais frequentes no âmbito do licenciamento de obras 7
2.1.5.1. Pedido de Informação Prévia (PIP) 7
2.1.5.2. Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura 8
2.1.5.3. Pedido de Licença de Construção 8
2.1.5.4. Pedido de Licença de Utilização 9
2.2. Fases do processo de licenciamento de obras no CMM 9
2.2.1. Procedimentos para a aquisição de terra no CMM 9

2.2.2. Verificação da conformidade com o uso da terra 11
2.2.3. Avaliação dos projectos de arquitectura 12
2.2.3.1. Plano de Estrutura Urbana do CMM 13
2.2.3.2. Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo 16
2.2.3.3. Regulamento Geral das Edificações Urbanas 22
2.2.4. Aprovação dos projectos de arquitectura 26
2.2.5. Inspecções ao local de construção 26
2.2.5.1. Fiscalização da construção 27
2.2.5.2. Alterações do projecto inicialmente aprovado 27
2.2.5.3. Livro de obra 27
2.2.6. Emissão da Licença de Utilização e Certidão de Benfeitorias 27
2.2.6.1. Procedimentos para a emissão da Licença de Utilização 28
2.2.6.2. Procedimentos para a emissão da Certidão de Benfeitorias (CB) 29
2.2.7. Emissão do Título de Propriedade (TP) 29
2.2.8. Registo do imóvel 29
2.3. Taxas e Multas 29
2.4. Enquadramento legal das condições de higiene, segurança e dos impactos ambientais nas obras 29
2.4.1. Regras de higiene e segurança nas obras 30
2.4.1.1. Higiene nas obras 30
2.4.1.2. Medidas de segurança do público e dos trabalhadores 30
2.4.1.3. Uso de andaimes e organização do estaleiro 31
2.4.1.4. Segurança contra incêndios 31
2.4.1.5. Segurança em caso de demolições 32
2.4.1.6. Sanções em caso de infracções 32
2.4.2. Avaliação de Impactos Ambientais (AIA) 32
2.4.2.1. Necessidade de avaliação de impacto ambiental 32
2.4.2.2. Decisão sobre a viabilidade ambiental e suas implicações 32

2.4.2.3. Validade, caducidade e renovação da licença ambiental.....33
3. APRESENTAÇÃO DA INSTITUIÇÃO E EXPERIÊNCIA DE ESTÁGIO 34
3.1. Direcção de Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construção 35
3.2. Actividades desenvolvidas durante o estágio 37
3.2.1. Secretaria Geral (SG) 37
3.2.1.1. Funções da Secretaria Geral 37
3.2.1.2. Recepção e protocolo dos expedientes 38
3.2.1.3. Triagem e encaminhamento aos departamentos competentes 38
3.2.1.4. Controlo da tramitação e recepção dos pareceres 39
3.2.1.5. Comunicação ao requerente.....39
3.2.2. Secretaria das Construções (SC).....39
3.2.3. Departamento de Licenciamento (DL) 41
3.2.3.1. Caso de Estudo 1 (Pedido de Informação Prévia).....41
3.2.3.2. Caso de Estudo 2 (Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura) .44
3.2.3.3. Caso de Estudo 3 (Pedido de LC) 46
3.2.3.4. Caso de Estudo 4 (Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura) 46
3.2.3.5. Caso de Estudo 5 (Pedido de aprovação de Projecto de Arquitectura) 47
3.2.4. Inquérito de percepção sobre o processo de licenciamento de obras 49
4. DISCUSSÃO DE RESULTADOS.....57
4.1. Limitações na instrução e tramitação dos processos (Secretaria Geral).....57
4.2. Constrangimentos na apreciação e análise dos projectos (Departamento de Licenciamento).....57
5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....59
5.1. Conclusões.....59
5.2. Recomendações 59
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 60
GLOSSÁRIO 62
ANEXOS.....65

LISTA DE ABREVIAÇÕES, SIGLAS E ACRÓNIMOS

ACIS- Associação de Comércio e Indústria

AdRM- Águas da Região Metropolitana de Maputo

AIA- Avaliação de Impactos Ambientais

AM- Assembleia Municipal

CB- Certidão de Benfeitorias

CD- *Compact Disc* (Disco Compacto)

CMM- Conselho Municipal de Maputo

CRP- Conservatório de Registo Predial

DC- Departamento de Cadastro

DISU- Departamento de Inspecção do Solo Urbano

DL- Departamento de Licenciamento

DMI- Direcção de Serviço Municipal de Infra-estruturas

DPU- Departamento de Planeamento Urbano

DSMOTC- Direcção de Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construção

DUAT- Direito de Uso e Aproveitamento de Terra

DUC- Departamento de Urbanização e Construção

EDM- Electricidade de Moçambique

ETAR- Estação de Tratamento de Águas Residuais

GIZ- *Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit* (Agência Alemã de Cooperação Internacional)

IP- Informação/Proposta

IPA- Imposto Pessoal Autárquico

JPEG- *Joint Photographic Experts* (Grupo Conjunto de Peritos Fotográficos)

LC- Licença de Construção

LD- Licença de Demolição

LEM- Laboratório de Engenharia de Moçambique

MOPHRH- Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos

NUIT- Número Único de Identificação Tributária

PCEMM- Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo

PCM- Presidente do Conselho Municipal

PDF- *Portable Document Format* (Formato de Documento Portátil)

PEU- Plano de Estrutura Urbana

PEUMM- Plano de Estrutura Urbana do Município de Maputo

PGU- Plano Geral de Urbanização

PH- Propriedade Horizontal

PIP- Pedido de Informação Prévia

PP- Plano de Pormenor

PPU- Plano Parcial de Urbanização

PT- Planta Topográfica

REVIMO- Rede Viária de Moçambique

RGEU- Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RLOP- Regime de Licenciamento de Obras Particulares

RLOT- Regulamento da Lei de Ordenamento do Território

RPAIA- Regulamento sobre o Processo de Avaliação do Impacto Ambiental

RSU- Regulamento do Solo Urbano

SC- Secretaria das Construções

SENSAP- Serviço Nacional de Salvação Pública

SG- Secretaria Geral

TP- Título de Propriedade

TUAT- Título de Uso e Aproveitamento de Terra

VPUAC- Vereador do Planeamento Urbano, Ambiente e Construção

LISTA DE TABELAS

Tabela 2.1. Categorias das obras particulares. 5
Tabela 2.2. Níveis de urbanização 10
Tabela 2.3. Classes e categorias dos espaços em função do uso dominante do solo..14

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1. Ilustração da profundidade de um edifício 17
Figura 2.2. Ilustração da cota de soleira de um edifício.....17
Figura 2.3. Condicionantes relativas aos anexos 18
Figura 2.4. Afastamentos do edifício relativamente à parcela.....19
Figura 2.5. Condicionantes para corpos em balanço.....20
Figura 2.6. Condicionantes relativas às guaritas 21
Figura 2.7. Condicionantes relativas às piscinas 22
Figura 2.8. Pé direito de uma edificação 22
Figura 2.9. Condicionantes relativas às escadas de habitações multifamiliares.....24
Figura 2.10. Condicionantes relativas às escadas de habitações unifamiliares 24
Figura 3.1. Brasão oficial do Município de Maputo 34
Figura 3.2. Organograma da DSMOTC 36
Figura 3.3. Cronograma do período de estágio 37
Figura 3.4. Destino dos expedientes em função da sua natureza 39
Figura 3.5. Fluxograma de tramitação de expedientes.....40
Figura 3.6. Edificações situadas no arruamento da parcela 42
Figura 3.7. Edifício com cércea dominante no arruamento da parcela 42
Figura 3.8. Mapeamento das antenas 48
Figura 3.9. Distribuição das profissões dos participantes do inquérito 49
Figura 3.10. Distribuição do nível de conhecimento dos participantes 50
Figura 3.11. Frequência de submissão de pedidos relacionados com o licenciamento de obras no CMM.....51
Figura 3.12. Distribuição da percepção dos participantes sobre a facilidade de encontrar informações.....51
Figura 3.13. Locais onde os participantes procuram informações sobre as regras e documentos necessários.....52
Figura 3.14. Opinião dos participantes sobre a clareza dos regulamentos do CMM 53

Figura 3.15. Avaliação das etapas do processo de licenciamento.....54
Figura 3.16. Principais obstáculos identificados no processo de licenciamento no CMM 55
Figura 3.17. Percepção dos participantes sobre a forma de realização do processo de licenciamento no CMM.....55

1. INTRODUÇÃO

1.1. Justificativa

O licenciamento de obras em Moçambique é fundamental para assegurar a comodidade e o adequado uso das edificações pelos seus utentes, bem como para garantir segurança estrutural, e o cumprimento de parâmetros urbanísticos tais como afastamentos, cércea máxima, impactos ambientais, a drenagem e sua compatibilização com as redes públicas.

No contexto do licenciamento de obras, o Conselho Municipal de Maputo enfrenta desafios relacionados com a regularização e a fiscalização de obras, esses desafios resultam não apenas do crescimento urbano e da falta de informação por parte dos munícipes, mas também de eventuais dificuldades institucionais em antecipar e prevenir práticas de construção inadequadas. Esses factores, em conjunto, tornam o processo mais complexo e reforçam a necessidade de um licenciamento técnico eficiente, de forma a melhorar o desempenho do ambiente construído e reduzir a informalidade da região.

1.2. Formulação do problema

No âmbito do processo de licenciamento de obras, constata-se que diversos factores podem interferir na eficiência e na celeridade das etapas de análise e aprovação dos projectos. Essas limitações, de natureza técnica, administrativa e legal, comprometem o cumprimento dos prazos e a eficácia da gestão urbanística. Assim sendo, coloca-se a seguinte questão de pesquisa:

Quais são os factores que inviabilizam o processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo?

1.3. Objectivos

1.3.1. Geral

O objectivo da pesquisa é analisar os factores que comprometem a eficiência e a transparência no processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo.

1.3.2. Específicos

Tendo em vista alcançar o objectivo geral de estudo, definem-se os seguintes objectivos específicos que orientam a análise e a compreensão do processo de licenciamento de obras no contexto do Conselho Municipal de Maputo:

- Avaliar a gestão do processo de licenciamento, enfatizando o fluxo de tramitação de expedientes;
- Identificar os instrumentos legais usados pelo Conselho Municipal de Maputo para o licenciamento de obras;
- Analisar as falhas mais frequentes nos projectos submetidos pelos requerentes que levam à sua reprovação;
- Examinar os constrangimentos administrativos internos (burocracia e falta de recursos) que dificultam o processo de licenciamento;
- Propor medidas que contribuam para o aumento da eficiência e transparência no processo de licenciamento de obras.

1.4. Metodologia adoptada

A presente pesquisa caracteriza-se quanto à sua natureza como aplicada, por visar a compreensão e solução prática de problemas relacionados ao processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo. Segundo Prodanov e Freitas (2013, p.51), a pesquisa aplicada visa gerar conhecimentos direccionados à resolução de problemas específicos, com vista à melhoria de práticas e procedimentos existentes.

Quanto à abordagem do problema, o estudo é de natureza qualitativa-quantitativa pois privilegia a análise interpretativa dos fenómenos observados, e também recorre a análises estatísticas, através do inquérito realizado por 56 participantes. Segundo Malhotra (2001), citado por Oliveira (2011, p. 26) , “a pesquisa qualitativa proporciona uma melhor visão e compreensão do contexto do problema, enquanto a pesquisa quantitativa procura quantificar os dados e aplica alguma forma da análise estatística”. A pesquisa qualitativa pode ser usada, também, para explicar os resultados obtidos pela pesquisa quantitativa.

No que concerne aos objectivos, trata-se de uma pesquisa descritiva e explicativa. É descritiva por apresentar e caracterizar as etapas e os instrumentos legais envolvidos no processo de licenciamento. Conforme Selltiz et al. (1965), citado por Oliveira (2011, p. 21), a pesquisa descritiva busca caracterizar um fenómeno ou situação em detalhe,

especialmente o que está ocorrendo, permitindo abranger, com exactidão, as características de um indivíduo, uma situação, ou um grupo, bem como desvendar a relação entre os eventos. Considera-se explicativa porque procura identificar as causas e os factores que comprometem a eficiência e a transparência desse processo. Conforme Gil (1999) citado por Oliveira (2011, pp. 22-23), as pesquisas explicativas vão além da simples descrição dos fenómenos, buscando esclarecer as relações de causa e efeito que os determinam.

Quanto aos procedimentos técnicos, o trabalho baseou-se em pesquisa documental e bibliográfica. A pesquisa documental envolveu a análise de projectos submetidos ao CMM e a pesquisa bibliográfica apoiou-se na análise de leis, regulamentos, na postura municipal e em obras que descrevem o processo de licenciamento no CMM, servindo de base para sustentar o enquadramento teórico. Segundo Vergara (2000), citado por Oliveira (2011, p. 40), a pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído, principalmente, de livros e artigos científicos e é importante para o levantamento de informações básicas sobre os aspectos directa e indirectamente ligados à nossa temática. A pesquisa documental, segundo Gil (1999), citado por Oliveira (2011, p. 39), é muito semelhante à pesquisa bibliográfica. A diferença essencial entre ambas está na natureza das fontes: enquanto a bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições de diversos autores, a documental vale-se de materiais que não receberam, ainda, um tratamento analítico, podendo ser reelaboradas de acordo com os objectos da pesquisa.

1.5. Estrutura do relatório

Com vista a facilitar a compreensão da pesquisa, bem como alcançar os objectivos previamente propostos, o relatório encontra-se estruturado em cinco capítulos.

Primeiro Capítulo- apresenta-se a introdução, onde são expostos a justificativa da escolha do tema, a formulação do problema, os objectivos gerais e específicos, a metodologia empregue, finalizando com a descrição da estrutura do trabalho.

Segundo Capítulo- corresponde à revisão bibliográfica, abordando os principais conceitos e instrumentos legais que regem o processo de licenciamento urbano em Moçambique. São analisados os regulamentos e posturas municipais aplicáveis, tais como o Regime de Licenciamento de Obras Particulares, a Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas,

bem como as regras relacionadas com a higiene, segurança e avaliação dos impactos ambientais no decorrer do processo.

Terceiro Capítulo- dedica-se à caracterização da instituição de acolhimento, se descreve o funcionamento do Conselho Municipal de Maputo, com destaque para o papel da Direcção de Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construção (DSMOTC) e, em particular, do Departamento de Licenciamento (DL). Igualmente são descritas as actividades desenvolvidas nas diferentes secções do DSMOTC durante o estágio profissional, tais como análise de projectos de arquitectura, verificação da documentação e participação na tramitação dos processos.

Quarto Capítulo- apresenta a análise e discussão dos resultados, com base nas observações efectuadas e nos dados recolhidos durante o estágio. São identificados os principais constrangimentos que afectam o processo de licenciamento e discutidas as suas causas, relacionando-as com o quadro legal e institucional previamente estudado.

Quinto Capítulo- contém as conclusões e recomendações, sintetizando os resultados alcançados, avaliando o cumprimento dos objectivos e apresentando propostas práticas para a melhoria da eficiência e transparência do processo de licenciamento de obras no Conselho Municipal de Maputo.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1. Licenciamento de obras: generalidades

Segundo Sousa (2024), define-se licenciamento como sendo um processo de obtenção de autorização legal para a realização de uma actividade, através do uso de regulamentos.

Assim, o licenciamento de obras pode ser definido como o procedimento legal através do qual se obtém a autorização para a realização de actividades relacionadas com a construção. Esta permissão é concedida pela autoridade competente, mediante um processo de avaliação do projecto e da documentação do requerente, o que assegura que a obra esteja em conformidade com as normas vigentes.

2.1.1. Conceito de obras particulares

Obras particulares são aquelas realizadas por entidades privadas ou por indivíduos, e não pelo Governo, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 1 do Regime de Licenciamento de Obras Particulares (RLOP), aprovado pelo Decreto n.º 2/2004, de 31 de Março.

De acordo com o n.º1 do artigo 5 do RLOP, o licenciamento de obras particulares é da competência das autarquias municipais ou das administrações distritais, em função da localização da obra. De igual modo, o n.º 1 do artigo 41 do RLOP estabelece que licenciamento de alguns projectos como edificações industriais, comerciais, de turismo, recintos de espectáculos e divertimentos públicos, são da responsabilidade da administração central do estado.

2.1.2. Categorias de obras particulares

De acordo com o artigo 8 da Postura sobre as Construções e Edificações do Município de Maputo (PCEMM), aprovado pela Resolução n.º 76/AM/2017, de 19 de Junho, as obras particulares dividem-se em 6 categorias, conforme ilustrado na Tabela 2.1.

Tabela 2.1. *Categorias das obras particulares.*

Categoria	Descrição da Obra
1.ª	Construção, reconstrução, ampliação e redução de edificações.
2.ª	Alterações na estrutura interna e externa das edificações (exemplo: paredes, portas, janelas, fachadas).

3.ª	Construção, reconstrução e alteração de muros de vedação e suporte (incluindo electrificação).
4.ª	Construção de jazigos em cemitérios municipais.
5.ª	Demolições e obras de infra-estrutura em espaço público (exemplo: drenagem, pavimentação, água, esgotos).
6.ª	Reparações que não alteram a estrutura da edificação (exemplo: rebocos, pinturas, telhados, caixilharia).

Fonte: Adaptado da PCEMM, de 19 de Junho de 2017

2.1.3. Sujeição ao licenciamento

Nos termos do n.º 1 do artigo 2 do RLOP, estão sujeitas ao licenciamento as obras particulares de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição de edificações, e também as obras que alterem a topografia dos terrenos.

Contudo, nem todas as obras necessitam de licença para a sua execução, conforme o n.º 1 do artigo 4 do RLOP:

> 1. Estão dispensadas de licenciamento as obras particulares:
> a) De conservação, restauro, reparação ou limpeza, quando não impliquem modificação da estrutura das fachadas;
> b) No interior de edifícios ou de fracção autónoma, quando não impliquem modificações da estrutura resistente, das fachadas, da forma dos telhados, das cérceas, do número de pisos, ou o aumento do número de fogos.
> 2. São igualmente dispensados do licenciamento a execução de pavimentos, muros de vedação e trabalhos de ornamentação no interior dos terrenos particulares.

2.1.4. Objectivos do licenciamento de obras particulares

Segundo o artigo 3 do RLOP, os objectivos do licenciamento de obras particulares são:

- Assegurar a integração das edificações nas exigências dos planos de ordenamento que regulam as suas zonas de implantação;
- Adequar as edificações aos condicionamentos impostos para o bom funcionamento das infra-estruturas de abastecimento de água, saneamento e outros;

- Verificar a observância dos regulamentos e posturas sobre a construção;
- Promover a qualidade das obras mediante a responsabilização dos profissionais envolvidos na sua concepção e execução.

2.1.5. Pedidos mais frequentes no âmbito do licenciamento de obras

No processo de licenciamento de obras, existem pedidos que são apresentados com maior frequência pelos munícipes, dentre os quais:

- O Pedido de Informação Prévia (PIP), o qual constitui, na maioria dos casos, o primeiro passo para a instrução do processo de licenciamento de obras;
- O Pedido de Aprovação de Projecto de Arquitectura;
- O Pedido de Licença de Construção;
- O Pedido de Licença de Utilização.

2.1.5.1. Pedido de Informação Prévia (PIP)

Um processo de licenciamento inicia normalmente com um documento denominado Pedido de Informação Prévia (PIP). Nos termos do artigo 7 e do n.º 1 do artigo 8 do RLOP, este pedido é submetido ao Conselho Municipal de Maputo pelo titular do Direito de Uso e Aproveitamento de Terra (DUAT), proprietário ou usufrutuário do prédio e é através deste que o requerente toma conhecimento acerca dos instrumentos de planeamento em vigor para determinada área, bem como as demais exigências a que deverá cumprir a futura construção.

À luz do disposto no n.º 2 do artigo 8 do RLOP, este requerimento deve ser submetido em dois exemplares (original e cópia), sendo a cópia devolvida ao requerente com a data de entrada da requerimento original.

Para o devido tratamento, este documento deve conter as informações constantes da minuta n.º 1 do Anexo 8, em conformidade com o n.º 1 do artigo 9 do RLOP.

A autoridade licenciadora é legalmente obrigada a prestar a informação requerida no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da recepção do pedido. Nos casos em que a decisão seja desfavorável ao requerente, compete a autoridade licenciadora indicar de forma clara os termos em que o pedido pode ser revisto, assegurando a conformidade com as normas estabelecidas nos instrumentos de planeamento territorial, à luz dos n.os 1 e 2 do artigo 10 do RLOP.

Além disso, conforme estabelece o artigo 11 do RLOP, a autoridade pode fixar um prazo, não superior a seis meses, no qual a informação previamente emitida se mantém vinculativa para o desenvolvimento do projecto, garantindo ao proponente maior segurança na condução do processo de licenciamento.

2.1.5.2. Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura

O requerente pode optar por iniciar imediatamente a apresentação do pedido de aprovação do projecto (ACIS & GIZ, 2008, p. 22). Nos termos do n.º 1 do artigo 12 do RLOP, há necessidade de o pedido ser dirigido ao Conselho Municipal de Maputo (CMM) pelo titular do Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT) ou pelo proprietário do edifício, e dele devem constar os elementos previstos na minuta n.º 2 do Anexo 8.

Caso o requerente pretenda que o edifício seja constituído no regime de Propriedade Horizontal (PH), o projecto deverá incluir, de forma explícita, a discriminação detalhada tanto das diversas fracções autónomas quanto das respectivas partes comuns, conforme previsto no n.º 2 do artigo 13 do RLOP.

A análise do projecto de arquitectura por parte da autoridade licenciadora deve incidir na verificação da conformidade com as disposições estabelecidas nos planos em vigor, considerando igualmente os aspectos exteriores dos edifícios e a forma como estes se inserem no espaço urbano e na paisagem, conforme estabelece o n.º 1 do artigo 16 do RLOP.

Para além disso, a decisão relativa ao projecto deve ser declarada no prazo máximo de 60 dias, contados a partir da recepção do pedido ou da entrega da documentação de natureza formal e processual necessária, consoante o n.º 2 do artigo 16 do RLOP.

2.1.5.3. Pedido de Licença de Construção

Segundo o n.º 1 do artigo 21 do RLOP, a Licença de Construção (LC) deve ser solicitada pelo titular do DUAT ou pelo proprietário do edifício, junto da autoridade competente, logo após a aprovação do projecto de arquitectura e a entrega de Projectos Complementares. À luz do n.º 3 do artigo 21 do RLOP, o requerente deverá ainda indicar se a obra será realizada por intermédio de um empreiteiro ou em regime de administração directa. Do pedido, devem constar os elementos dispostos na minuta n.º 3 do Anexo 8.

Em conformidade com o n.º 5 do artigo 22 do RLOP, a autoridade licenciadora tem a obrigação de emitir a LC no período de até 30 dias, dias estes que são contados a partir

da data de recepção do pedido apresentado pelo interessado. Contudo, este processo apenas é concluído após a confirmação do pagamento das taxas e demais valores previstos na legislação em vigor.

2.1.5.4. Pedido de Licença de Utilização

A Licença de Utilização (LU) é o acto administrativo que autoriza a ocupação e utilização de uma edificação após a conclusão das obras. À luz do n.º 1 do artigo 35 do RLOP, a LU deve ser precedida de vistoria às obras, destinada a comprovar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado, assim como as alterações efectuadas em obra.

O requerimento para aquisição da LU deve ser dirigido à autoridade licenciadora e deve ser elaborado de acordo com a minuta n.º 4 constante do Anexo 8 deste relatório, bem como incluir todos os documentos nela requisitados.

O processo de licenciamento de obras no CMM obedece a fases distintas e interligadas. No subcapítulo seguinte apresentam-se os principais elementos que caracterizam cada uma dessas fases.

2.2. Fases do processo de licenciamento de obras no CMM

De acordo com (Samper, 2011, p. 8), o processo de licenciamento de obras pode ser dividido em 8 fases, nomeadamente:

1º Procedimentos para a aquisição de terra;
2º Verificação da conformidade do uso da terra;
3º Avaliação dos projectos de arquitectura;
4º Aprovação dos projectos de arquitectura;
5º Inspecções ao local de construção;
6º Emissão da Licença de Utilização e da Certidão de Benfeitorias;
7º Emissão do Título de Propriedade (TP);
8º Registo do imóvel.

Cada uma destas fases será descrita nos subcapítulos seguintes, com base no enquadramento legal de cada uma delas.

2.2.1. Procedimentos para a aquisição de terra no CMM

Em áreas urbanas, que são o objecto de estudo, é fundamental a abordagem do Regulamento do Solo Urbano (RSU), aprovado pelo Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro. Os principais elementos deste regulamento são:

a) Urbanização como pré-requisito para aquisição do DUAT

Conforme estabelece o n.º 1 do artigo 21 do RSU, um dos aspectos centrais do regulamento é que a urbanização é um pré-requisito para a atribuição do DUAT. Assim sendo, o n.º 1 do artigo 22 do RSU define três níveis de urbanização, conforme ilustrado na Tabela 2.2:

Tabela 2.2. *Níveis de urbanização*

Nível	Classificação	Definição
1º	Urbanização Básica	Inclui a delimitação física dos talhões, arruamentos com acesso para cada morador e fornecimento de água através de fontes dispersas (exemplo: fontanários públicos).
2º	Urbanização Intermédia	Exige arruamentos com solos estabilizados, sistema de drenagem de águas pluviais, e redes de distribuição domiciliária de água e energia eléctrica.
3º	Urbanização Completa	Requer arruamentos asfaltados ou de betão, drenagem apropriada, redes domiciliárias de água e electricidade, passeios públicos revestidos e redes de comunicação telefónica.

Fonte: Adaptado do RSU, de 26 de Dezembro de 2006

b) Modalidades de acesso ao DUAT urbano

De acordo com o n.º 1 do artigo 24 do RSU, a aquisição do DUAT em zonas urbanizadas pode ocorrer através de cinco modalidades:

1º Deferimento da atribuição - através de requerimento, aplicável apenas a cidadãos e pessoas jurídicas nacionais;
2º Sorteio - destinado a talhões em zonas de urbanização básica e aberto somente a cidadãos nacionais;
3º Hasta pública - para talhões em zonas de urbanização intermédia ou completa, destinados à habitação, comércio e serviços;
4º Negociação particular - para projectos de cooperativas, unidades industriais ou grandes superfícies comerciais;
5º Ocupação de boa-fé - reconhecida no quadro de um inquérito oficial, desde que a ocupação se enquadre no plano de ordenamento.

c) Prazos e extinção do direito

O regulamento é rigoroso quanto aos prazos para a utilização do solo, o titular do DUAT deve iniciar as obras indispensáveis à utilização do terreno num prazo fixado pelos órgãos locais, que não pode ser superior a dois anos, nos termos do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 36 do RSU.

O incumprimento deste prazo resulta na extinção automática do direito, entretanto o prazo pode ser prorrogado uma única vez, por um período máximo de seis meses, mediante pedido justificado, em conformidade com os n.^{os} 2 e 4 do artigo 36 do RSU.

2.2.2. Verificação da conformidade com o uso da terra

Esta fase é gerenciada pelo Departamento de Planeamento Urbano (DPU) (Samper, 2011, p. 8). Para sustentar esta fase, baseou-se no Regulamento da Lei de Ordenamento do Território (RLOT), aprovado pelo Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho, que estabelece o regime jurídico que orienta a ocupação, utilização e gestão sustentável do território em Moçambique.

Em conformidade com o n.º 5 do artigo 4 do RLOT, é ao nível autárquico que se concentra a maior variedade de planos urbanísticos fundamentais para a gestão das cidades e vilas. Entre estes, incluem-se:

- **O Plano de Estrutura Urbana (PEU)**, que organiza o território do município de forma global, e tem como finalidade estabelecer princípios de sustentabilidade ambiental, redes principais de acessibilidade, prioridades de expansão urbana e parâmetros de ocupação, através da eliminação de assimetrias no acesso a infra-estruturas e serviços básicos, promovendo equilíbrio territorial dentro da cidade ou vila.
- **O Plano Geral de Urbanização (PGU)**, que regula a totalidade do solo urbano e define as redes de infra-estruturas e a estrutura total do solo urbano, equilibrando usos e funções (habitacional, comercial, industrial, e de lazer). Tem como objectivos planear redes de transporte, saneamento, energia e equipamentos sociais, considerando também as áreas de ocupação espontânea.
- **O Plano Parcial de Urbanização (PPU)**, que é aplicado a áreas específicas do tecido urbano, detalha os princípios do PGU, orientando a urbanização progressiva de áreas delimitadas. Visa garantir equilíbrio entre usos, implantar

infra-estruturas básicas e promover integração de zonas de ocupação espontânea.

- **O Plano de Pormenor (PP)**, que constitui o nível mais detalhado do planeamento urbano. Estabelece tipologias de ocupação, parâmetros edificatórios (como número de pisos e densidades), traçado de vias, localização de equipamentos públicos, características das fachadas e arranjos de espaços livres. Tem como objectivo dar directrizes concretas para a implementação de projectos arquitectónicos e urbanísticos em áreas específicas.

Estes instrumentos permitem não apenas ordenar o crescimento urbano, mas também integrar infra-estruturas, zonas de ocupação espontânea e requisitos ambientais, garantindo maior coerência na expansão das cidades.

Em síntese, o regulamento apresenta um sistema abrangente de ordenamento territorial, que não se restringe a um único modelo de plano, mas contempla múltiplos níveis e tipologias de urbanização.

2.2.3. Avaliação dos projectos de arquitectura

De acordo com Samper (2011, p. 8), a avaliação é realizada por arquitectos, engenheiros e outros especialistas devidamente licenciados e registados para a prática, esta fase é administrada pelo Departamento de Urbanização e Construção (DUC), pertencente à Direcção de Serviço Municipal de Infra-estruturas (DMI) — actualmente é administrada pelo Departamento de Licenciamento (DL), pertencente à Direcção de Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construções (DSMOTC).

A materialização de qualquer projecto de edificação, seja ele de pequena ou grande envergadura, está intrinsecamente ligada a um processo de licenciamento rigoroso, que visa garantir a conformidade da obra com a legislação em vigor e com os instrumentos de planeamento territorial, assim sendo, os principais regulamentos usados durante a avaliação de projectos no CMM são:

— Plano de Estrutura Urbana do Município de Maputo (PEUMM), aprovado pela Resolução n.º 96/AM/2008, de 12 de Outubro;
— Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo (PCEMM), aprovada pela Resolução n.º 76/AM/2017, de 19 de Junho;
— Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo RGEU, de 1 de Maio.

Far-se-á nos subcapítulos seguintes, a descrição dos principais pontos que são verificados em cada um dos regulamentos.

2.2.3.1. Plano de Estrutura Urbana do CMM

Em conformidade com o disposto no artigo 1 do Plano de Estrutura Urbana do Município de Maputo (PEUMM), aprovado pela Resolução n.º 96/AM/2008, de 12 de Outubro, o Plano de Estrutura Urbana (PEU) define-se como sendo um instrumento de ordenamento do território que estabelece a organização espacial da totalidade do território do município ou povoação, os parâmetros e as normas para a sua utilização, tendo em conta a ocupação actual, as infra-estruturas, os equipamentos sociais existentes e por implantar, garantindo sua integração na estrutura espacial regional.

À luz do n.º 1 do artigo 4 do PEUMM, o PEU tem como finalidade organizar o território global da autarquia, estabelecer princípios de sustentabilidade ambiental, redes principais de acessibilidade, prioridades de expansão urbana e parâmetros de ocupação.

Em caso de inexistência de PPU de uma determinada zona, é aceitável utilizar o PEUMM como guia para determinar as condicionantes de um espaço, em função da sua classe e respectiva categoria, através da Planta de Uso do Solo, conforme ilustra o Anexo 10.

Nos artigos 25 e 26, o PEUMM especifica as classes do espaço em função do uso dominante do solo sob gestão das autoridades municipais, sendo as classes subdivididas em categorias conforme ilustra a Tabela 2.3:

Tabela 2.3. *Classes e categorias dos espaços em função do uso dominante do solo*

CLASSES	Espaço urbanizado	Espaço urbanizável	Espaço para actividade industrial, de armazenagem e reparação	Espaço para actividade agrícola	Espaço afecto à estrutura ecológica	Espaço para equipamento social e serviços públicos	Espaço para redes de infra-estruturas
CATEGORIAS	- Área multifuncional; - Área residencial urbanizada; - Área urbanizada mista; - Área urbanizada de comércio e serviços; - Área histórica classificada.	- Área residencial planificada (formalmente demarcada); - Área residencial planificada (não demarcada).	- Área industrial; - Área de armazém e de reparação -Área de industria extractiva;	-	-	- Área de equipamento social e serviços públicos; - Área para esos especiais.	- Área para a rede ferroviária, - Área para a rede rodoviária; - Rede de abastecimento de água, - Transporte de energia; - Rede de drenagem de águas pluviais; - Área para a rede de telecomunicações; - Área destinada a gasodutos.

Fonte: Adaptado de PEUMM, de 12 de Outubro de 2008

Uma vez que os Casos de Estudo se situam na região do Município de Maputo, concretamente em zonas urbanizadas e urbanizáveis, far-se-á a caracterização das condicionantes do plano referente a estas zonas.

a) Espaços urbanizados

Conforme o estabelecido no artigo 28 do PEUMM, espaços urbanizados são aqueles localizados em tecidos urbanos construídos, já estabilizados ou em fase de estabilização, em que se verifica simultaneidade de usos e actividades, e encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento. No artigo 29 do PEUMM, é especificado que nestes espaços as edificações são predominantemente residenciais, podendo existir outras ocupações desde que sejam compatíveis com a predominante.

De acordo com o artigo 32 do PEUMM, as zonas pertencentes aos espaços urbanizados possuem as seguintes condições de edificabilidade:

- Proíbe-se a realização de actividades incompatíveis com a habitação, garantindo a preservação da função residencial como prioridade;
- A construção é permitida em lotes já existentes, enquanto a criação de novos lotes depende da sua integração no tecido urbano existente;
- Nas obras novas ou de reconstrução, deve-se considerar a densificação, avaliando a capacidade de infra-estrutura, equipamentos e estacionamento, pois a insuficiência destes condiciona a aprovação do licenciamento;
- Nas áreas de habitação multifamiliar, é proibida a ocupação dos logradouros e interiores de quarteirão com habitação;
- Quanto à dimensão das construções, quando não há edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas é de 15 metros para habitação e 18 metros para serviços, medidos entre fachadas opostas (com excepção de varandas e galerias autorizadas);
- Nos casos de áreas urbanizadas sem planos específicos aprovados, a edificação deve respeitar o alinhamento e a cércea dominantes do arruamento, não se admitindo invocar construções vizinhas fora do padrão;
- A altura das fachadas deve seguir a cércea dominante, evitando-se pisos recuados, salvo excepções justificadas de harmonização com edifícios vizinhos.

- Permite-se a instalação de indústria, comércio e armazéns apenas em caves, sobrelojas ou rés-do-chão de edificações residenciais, limitando-se a uma profundidade máxima de 45 metros;
- A ocupação máxima do lote pelas construções principais é limitada a 75% da área, exceptuando áreas cedidas ao domínio público. Apenas estacionamentos em cave podem ocupar até 100% da área do lote.

b) Espaços Urbanizáveis

De acordo com o artigo 41 do PEUMM, espaços urbanizáveis são aqueles que possuem localização estratégica e potencial construtivo, destinadas a garantir a expansão da cidade no curto e médio prazo, representando em geral, a continuação natural dos espaços urbanos já consolidados. Os espaços urbanizáveis correspondem a terrenos que podem vir a adquirir características próprias do solo urbano, estando o seu limite definido na Planta de Ordenamento do PEUMM.

À luz do artigo 48 do PEUMM, as condicionantes de edificabilidade obedecem às dos espaços urbanizados.

2.2.3.2. Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo

A Postura sobre Construções e Edificações do Município de Maputo (PCEMM), aprovada pela Resolução n.º76/AM/2017, de 19 de Junho, define parâmetros normativos específicos que orientam a avaliação dos projectos de arquitectura submetidos ao licenciamento. Estes critérios podem ser agrupados nos seguintes pontos:

a) Profundidade do edifício: é a distância compreendida entre o plano da fachada principal ou anterior e o plano da fachada de trás ou posterior, considerada acima do nível do solo, conforme ilustrado na Figura 2.1. A profundidade máxima das construções é limitada a 25 metros no rés-do-chão e a 22 metros nos pisos superiores, excluindo as saliências, em conformidade com o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 25 da PCEMM.



Figura 2.1. *Ilustração da profundidade de um edifício*

Fonte: Adaptado de https://planosycasas.blogspot.com/2013/04/plantas-arquitectonicas-de-casa-modelo

b) Cota de soleira: de acordo com o artigo 26 da PCEMM, a cota de soleira das edificações não poderá localizar-se a mais de 0,50 metros acima da cota do arruamento ou passeio adjacente, conforme ilustra a Figura 2.2, exceptuando-se em zonas inundáveis e outros casos particulares devidamente justificados.

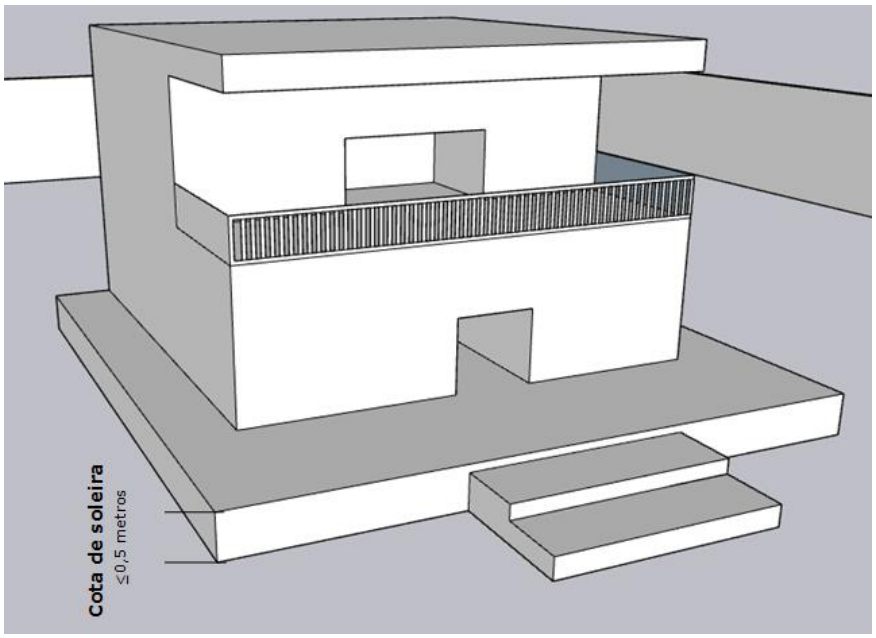


Figura 2.2. *Ilustração da cota de soleira de um edifício*

Fonte: Adaptado de PCEMM, de 19 de Junho de 2017

c) **Dependências e anexos:** a construção de dependências ou edifícios de apoio à habitação, é permitida no fundo do terreno. A área máxima da dependência não pode exceder 25% da área edificável do edifício principal ou 10% da área do lote. O afastamento do anexo em relação ao edifício principal não pode ser inferior a 3 metros. Por fim, a profundidade do anexo não deverá exceder 7,50 metros, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 77 da PCEMM.

   À luz do n.º 3 do artigo 77 da PCEMM, caso se pretenda construir dependência com terraço acessível, é obrigatório observar um afastamento posterior e lateral mínimo de 3 metros e garantir que não haja cobertura sobre o terraço. A Figura 2.3 ilustra de forma sucinta o que foi descrito acima.

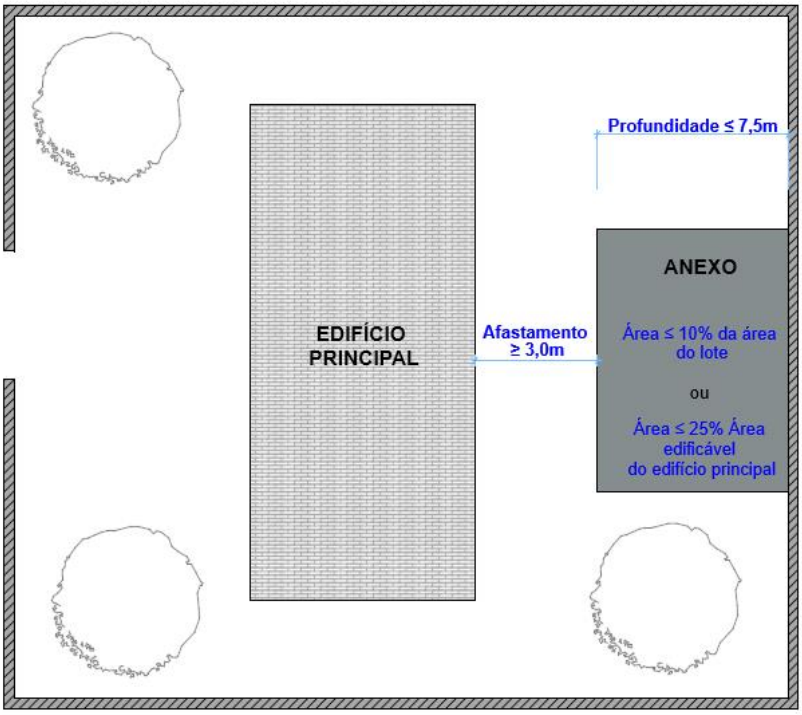


Figura 2.3. *Condicionantes relativas aos anexos*

Fonte: Adaptado de PCEMM, de 19 de Junho de 2017

d) **Afastamentos e projecções:** de acordo com o n.º 1 do artigo 43 da PCEMM, os afastamentos frontais, laterais e posteriores devem respeitar os instrumentos de ordenamento do território, admitindo-se apenas algumas projecções, como varandas, sacadas e ornamentos, dentro dos limites previstos.

   Conforme o estabelecido nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 43 da PCEMM, os afastamentos frontais variam em consonância com os instrumentos de ordenamento

territorial, os laterais mínimos em relação aos lotes vizinhos devem ser de 3 metros, os afastamentos posteriores (fundo) devem possuir no mínimo 5 metros para habitação unifamiliar e 6 metros para habitação multifamiliar, respectivamente, conforme ilustrado na Figura 2.4.

Também são permitidas projecções sobre os afastamentos, com as seguintes limitações, à luz dos n.^{os} 2 e 3 do artigo 43 da PCEMM:

- Frontais: sacadas e varandas abertas com projecção máxima de 1,5 metros.
- Laterais: sacadas, quebra-sóis, arrumos e floreiras com projecção máxima de 0,60 metros.

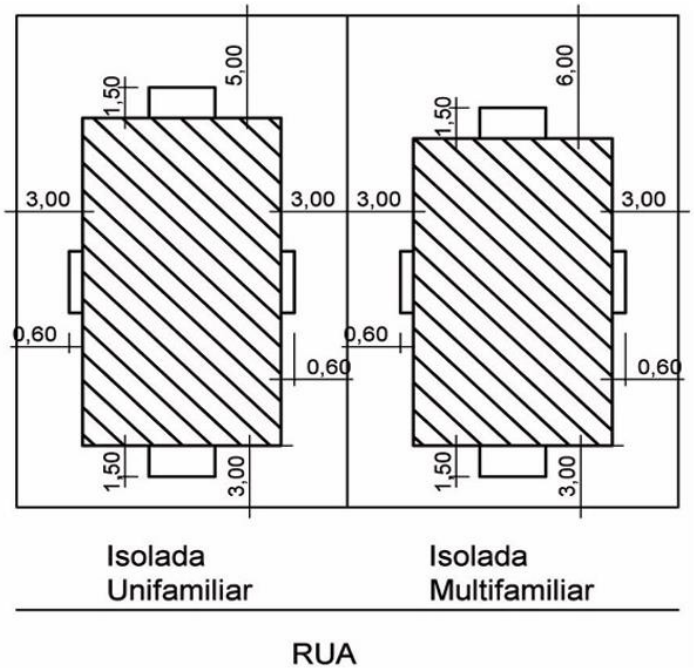


Figura 2.4. *Afastamentos do edifício relativamente à parcela*

Fonte: PCEMM, de 19 de Junho de 2017

e) Varandas e corpos em balanços: conforme o estabelecido na alínea e) do artigo 36 da PCEMM, a saliência de varandas ou balanços não pode exceder a largura do passeio e para o rés-do-chão, 1º e 2º andares, o limite da largura da saliência é de 1,20 metros, enquanto a partir do 3º andar o máximo é de 2,00 metros, tal como ilustra a Figura 2.5.

Consoante a alínea f) do artigo 36 da PCEMM, a altura livre mínima entre a face inferior dos balanços e o pavimento do passeio deve ser de 3 metros.

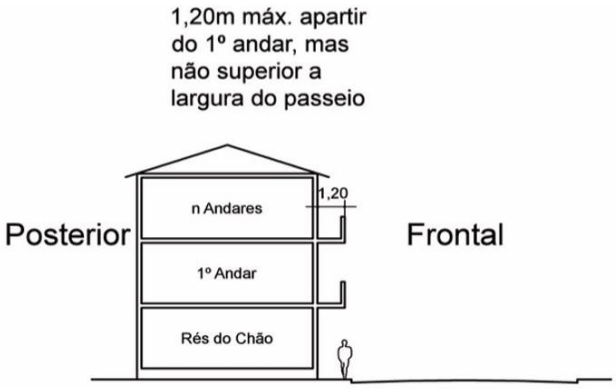


Figura 2.5. *Condicionantes para corpos em balanço*

Fonte: PCEMM, de 19 de Junho de 2017

f) **Comunicação vertical (escadas e elevadores):** nos edifícios de apartamentos, a circulação vertical é regulada de modo a garantir acessibilidade e segurança. É de carácter obrigatório a instalação de elevadores em edificações com mais de 4 pisos ou quando o desnível entre a soleira principal e o piso mais elevado exceder 10,0 metros, conforme previsto no n.º 1 do artigo 50 da PCEMM.

   Para edificações com mais de 7 pavimentos ou altura superior a 23,0 metros, exige-se a instalação de, no mínimo, dois elevadores de passageiros e um de carga, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 50 da PCEMM.

   Em edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deve ser adaptado ao uso por pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do n.º 2 do artigo 53 da PCEMM.

g) **Estacionamento:** à luz do disposto no n.º 2 do artigo 62 da PCEMM, as dimensões mínimas do espaço são de 2,50 metros de largura por 5,0 metros de comprimento e, quando situado entre paredes, a largura mínima é de 3 metros. Outrossim, de acordo com o n.º 4 do artigo 62 da PCEMM, as exigências de número de vagas de estacionamento variam conforme o uso da edificação:
   - Habitação unifamiliar e multifamiliar: 2 vagas por fogo;
   - Comércio: 1 vaga a cada 50 m²;
   - Escritórios: 1 vaga a cada 30 m².

Adicionalmente, nos termos do artigo 63 da PCEMM, 1% das vagas deve ser reservado a pessoas com mobilidade condicionada, com espaçamento mínimo de 1,20 metros

entre os veículos, garantindo no mínimo um espaço acessível em qualquer estacionamento colectivo.

h) **Guaritas:** à luz do n.º 1 do artigo 69 da PCEMM, a instalação de estruturas destinadas a portarias, guaritas e abrigos de guarda, sejam elas de natureza removível ou permanente e autónomas em relação à edificação principal, é facultada nas áreas de recuo obrigatório, desde que sejam atendidos os critérios normativos especificados:

A área total, mensurada pela projecção da cobertura, limita-se a 3,0 m² para imóveis de uso residencial e 6,0 m² para aqueles de uso comercial ou de serviços e a altura da estrutura não poderá exceder 2,20 metros, devendo o sistema de caimento da cobertura deve ser projectado de forma que o escoamento das águas pluviais ocorra exclusivamente para o interior da parcela, conforme ilustrado na figura Figura 2.6.

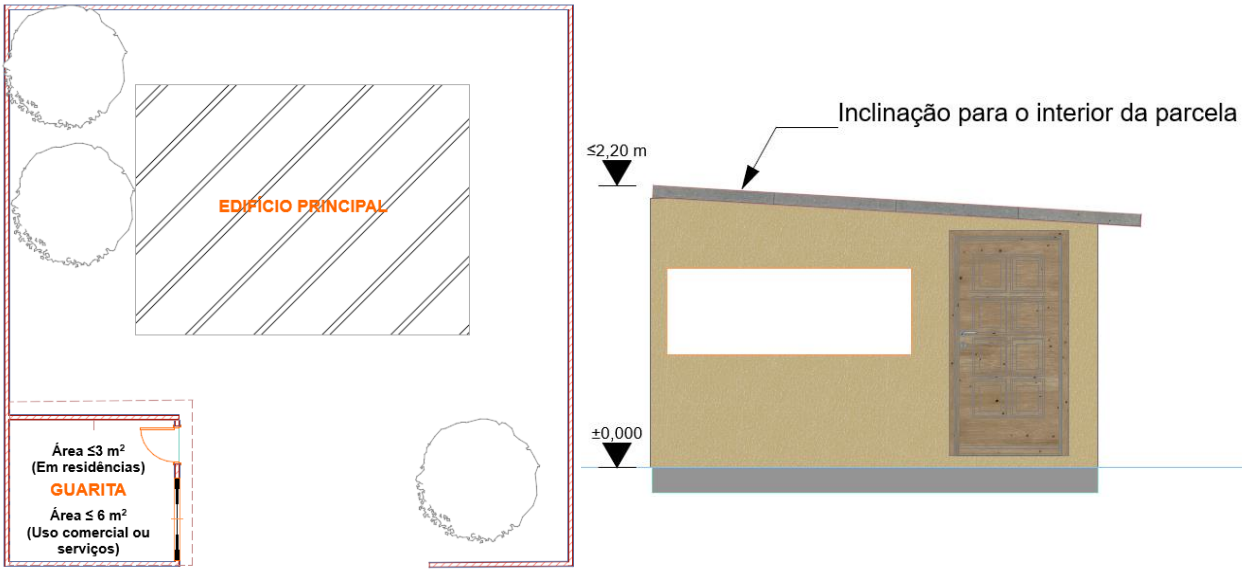


Figura 2.6. *Condicionantes relativas às guaritas*

Fonte: PCEMM, de 19 de Junho de 2017

i) **Piscinas:** de acordo com o artigo 79 da PCEMM, a implantação deve garantir afastamento mínimo de 0,50 metros dos limites do lote, confinando área do espelho d'água ao logradouro. Deve se limitar a profundidade da piscina em 1,60 metros para habitações unifamiliar e multifamiliar, respeitando as medidas de segurança, conforme ilustra a Figura 2.7.

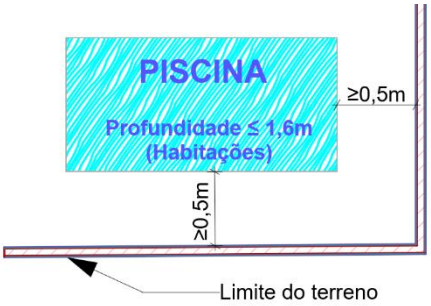


Figura 2.7. *Condicionantes relativas às piscinas*

Fonte: PCEMM, de 19 de Junho de 2017

2.2.3.3. Regulamento Geral das Edificações Urbanas

O Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 1976/1960, de 1 de Maio, constitui um dos principais instrumentos normativos que orientam o planeamento, a concepção e a execução das construções, assegurando a observância de parâmetros técnicos, funcionais e de segurança. O RGEU apresenta condicionantes para elementos como:

a) Pé-direito: a Figura 2.8 ilustra o conceito de pé direito, que corresponde a distância vertical entre o piso e o tecto de um compartimento. De acordo com o artigo 25 do RGEU, a altura mínima ou pé-direito dos andares destinados a habitação é de 2,80 metros. Este valor pode ser reduzido para 2,60 metros em edificações isoladas ou pequenos grupos com o máximo de três pisos habitáveis, e em caso de se tratar do rés-do-chão destinado ao uso comercial ou industrial, a altura mínima é de 3 metros.

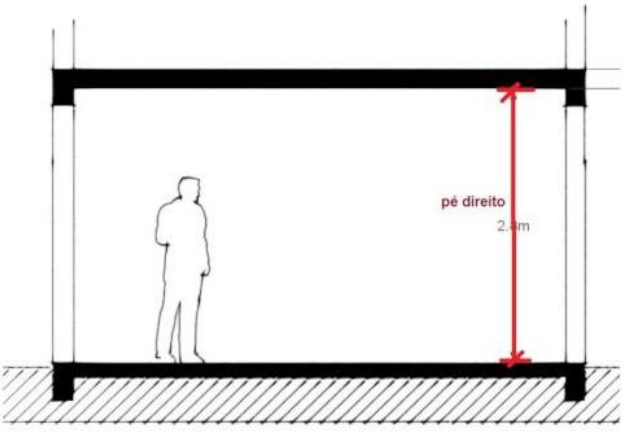


Figura 2.8. *Pé direito de uma edificação*

Fonte: https://www.escolaengenharia.com.br/pe-direito/

b) **Áreas dos compartimentos:** à luz do artigo 27 do RGEU, os compartimentos de habitação não devem ter área inferior a 9 m². As habitações com menos de cinco compartimentos devem ter pelo menos um com área não inferior a 12 m² , se tiverem cinco ou mais compartimentos, devem ter pelo menos dois compartimentos com área não inferior a 12 m² cada.

   De acordo com o artigo 28 do RGEU, o compartimento de cozinha deve ter uma área mínima de 6 m² , podendo ser reduzida para 4 m² sob um conjunto de condições cumulativas (habitação com até três compartimentos, uso de fogão de fraca irradiação, exaustão eficiente e apetrechamento completo).

   Em conformidade com o artigo 29 do RGEU, nos quartos e salas, deve ser possível inscrever na sua planta uma circunferência de 2,00 metros de diâmetro.

c) **Largura dos corredores:** nos termos do artigo 30 do RGEU, a largura dos corredores em caso de habitações não deve, em regra, ser inferior a 1,20 metros.

d) **Iluminação e Ventilação:** à luz das alíneas a), e c) artigo 31 do RGEU, todos os compartimentos de permanência devem ser iluminados e ventilados por vãos abertos directamente para o exterior, com uma área útil igual ou superior a um oitavo (1/8) da área do compartimento. A área mínima de qualquer um destes vãos não pode ser inferior a 1 m².

e) **Comunicações verticais:** As escadas e os meios mecânicos de acesso são regulados por este regulamento, com vista a garantir segurança e funcionalidade.

   - **Escadas:** de acordo com a alínea a) do artigo 62 do RGEU, em edificações unifamiliares, a escada deve ter uma largura mínima de 0,80 metros, patim mínimo de 0,25 metros e espelho máximo de 0,20 metros. Em conformidade com a alínea b) do artigo 62 do RGEU, edifícios multifamiliares sem elevador, são obrigatórias duas escadas, com piso mínimo de 0,25 metros e espelho máximo de 0,18 metros, de forma sucinta a representação dos parâmetros para as escadas multifamiliares se encontram na Figura 2.9, e para as escadas unifamiliares na Figura 2.10.

     Cada lanço de escadas não poderá ter mais de dezasseis degraus, de acordo com a alínea e) do artigo 62 do RGEU.

À luz do artigo 66 do RGEU, há sempre a necessidade de prover guardas e de corrimão ou qualquer outro dispositivo que sirva para auxiliar na subida e dê maior segurança na descida, com altura mínima não inferior a 0,80 metros.

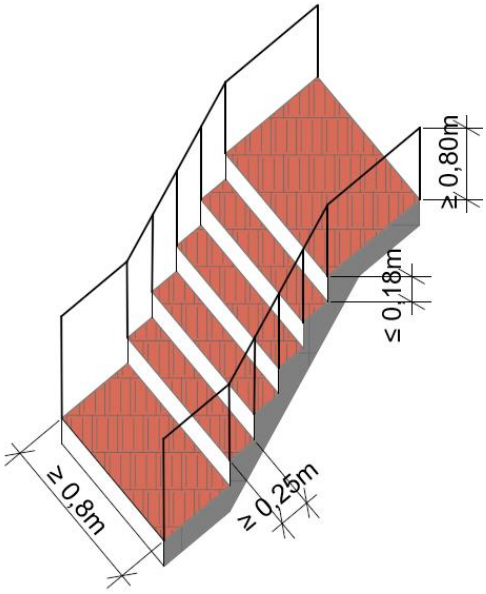


Figura 2.9.*Condicionantes relativas às escadas de habitações multifamiliares*

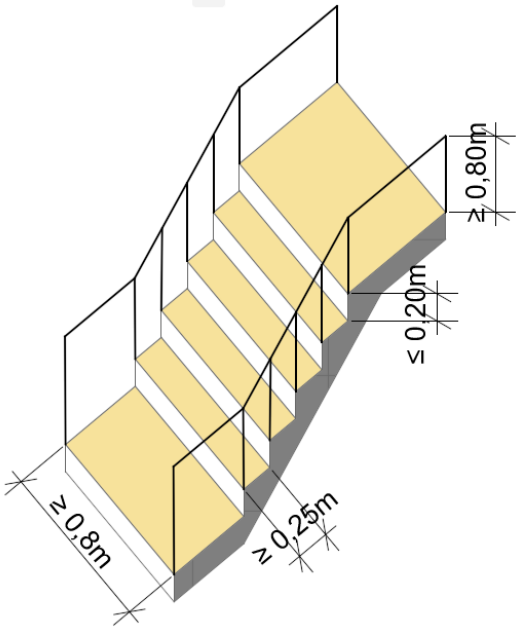


Figura 2.10. *Condicionantes relativas às escadas de habitações unifamiliares*

Fonte: Adaptado de RGEU, de 1 de Maio de 1960

- **Elevadores e monta-cargas**: de acordo com o artigo 64 do RGEU, a instalação de meios mecânicos de acesso (elevadores) é obrigatória em edificações onde exista um piso cuja cota exceda 10 metros em relação à soleira de entrada. Adicionalmente, o n.º 2 do artigo 64 do RGEU, estabelece que em edifícios com seis ou mais habitações no terceiro piso e superiores, é obrigatória a instalação de um monta-cargas de serviço com capacidade mínima de 300 kg e área não inferior a 1,5 m².

f) Construção em caves: Segundo o artigo 40 do RGEU,

Não é permitida a construção de pisos parcialmente enterrados quando destinados a habitação a não ser quando resultem naturalmente das condições topográficas do terreno, devendo neste caso todos os compartimentos satisfazer às concessões especificadas neste regulamento para os andares de habitação, e ainda às seguintes:

a) A profundidade dos pavimentos destinados a habitação não exceder 1m em relação ao passeio ou terreno exterior contíguo;

b) Uma parede exterior, pelo menos, ficar completamente desafrontada acima do nível do pavimento do compartimento;

c) As janelas sobre as ruas ou terrenos circundantes terem os seus peitoris pelo menos 0.60 m acima do nível do passeio ou daqueles terrenos;

d) A adopção das disposições necessárias para garantir a defesa do piso contra infiltrações de águas superficiais e contra a humidade telúrica e para impedir que quaisquer emanações subterrâneas penetrem no interior do piso.

g) **Abastecimento de água, instalações sanitárias e esgotos:** as condições de salubridade são reforçadas através de exigências mínimas para as infra-estruturas hidráulicas e sanitárias, ilustradas a seguir:

- **Abastecimento de água:** em conformidade com o artigo 79 do RGEU, todas as edificações têm a obrigatoriedade de assegurar o abastecimento de água potável, garantindo um mínimo de 75 litros por dia por cada compartimento de habitação, e caso o abastecimento seja feito por poços ou cisternas, a água deve ser elevada para reservatórios com volume mínimo de 150 litros por compartimento, conforme disposto no artigo 80 do RGEU.
- **Instalações sanitárias:** à luz do artigo 68 do RGEU, cada habitação deve possuir, no mínimo, uma retrete, um lavatório e uma instalação de banho de chuveiro, equipando sempre um lava-louças na cozinha. De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 69 do RGEU, prédios unifamiliares devem possuir uma retrete (sistema turco), um chuveiro e um lavatório para serviçais, e consoante o disposto no n.º 2 do artigo 69 do RGEU, em caso de prédios multifamiliares exige-se o mesmo conjunto por cada quinze habitações.
- **Redes de esgoto:** em conformidade com o disposto no artigo 74 do RGEU, em talhões que distem mais de 50 metros do colector público, os esgotos domésticos deverão ser conduzidos a fossas sépticas, de modo a garantir tratamento adequado. De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 74 do RGEU, estas instalações privativas devem ser demolidas ou entulhadas assim que o serviço público de esgotos for disponibilizado.

2.2.4. Aprovação dos projectos de arquitectura

Após a verificação do projecto de arquitectura passa-se para a fase do pagamento das taxas e emissão da licença de construção (Samper, 2011, p. 8), desta forma, o n.º 1 do artigo 21 do RLOP, define que a licença de construção deve ser requerida pelo titular do DUAT ou pelo proprietário dos edifícios, imediatamente após a aprovação do projecto de arquitectura e a entrega dos projectos complementares.

O n.º 1 do artigo 23 do RLOP, estabelece o conteúdo obrigatório da LC, incluindo a identificação do titular, a localização da parcela, a área e volumetria da obra, o número de pisos, o uso previsto, o prazo de validade e a modalidade de construção. Tais elementos são fundamentais para que o processo administrativo possa controlar se a obra permanece conforme o projecto aprovado.

À luz do n.º 1 do artigo 24 do RLOP, a licença pode ser transmitida juntamente com o direito de uso da terra, suspensa em casos de paralisação, abandono ou riscos à segurança por um período não superior a 12 meses, em conformidade com n.º 1 do artigo 25 do RLOP, e de acordo com n.º 1 do artigo 26 do RLOP é revogada por infracções graves, como o embargo definitivo ou revogação do DUAT.

Conforme o estabelecido nos n.^{os} 1, 2, 3 e 4 do artigo 27 do RLOP, a autoridade licenciadora fixa o prazo máximo da licença em 10 anos, admitindo prorrogações e renovações condicionadas, assegurando que obras prolongadas não percam sua regularidade administrativa.

2.2.5. Inspecções ao local de construção

O DUC — actual DSMOTC — administra e realiza as inspecções ao local de construção em várias fases da construção, o que resulta na emissão de uma licença de ocupação (Samper, 2011, p. 8).

Neste subcapítulo são abordados três aspectos essenciais:

- Procedimentos para a fiscalização da construção;
- As nuances relacionadas com as alterações do projecto inicialmente aprovado;
- A relevância do livro de obra.

Cada um desses elementos ilustra como o controle cuidadoso favorece para uma execução transparente e fundamentada do projecto.

2.2.5.1. Fiscalização da construção

Conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 30 do RLOP, se introduz a figura do gestor de projecto ou fiscal, como representante do dono da obra perante a autoridade licenciadora. Este profissional assegura o acompanhamento técnico e administrativo da execução, sendo um elo de comunicação entre o proprietário, o empreiteiro e a entidade pública.

O artigo 29 do RLOP, dispõe que a LC é título suficiente para solicitar as ligações às redes de abastecimento de água, energia, telecomunicações e saneamento, consolidando a integração da obra na infra-estrutura urbana.

De acordo com o estabelecido nos n.^{os} 1, 2, 3 e 4 do artigo 35 do RLOP, antes da emissão da LU há obrigação de se realizar a vistoria técnica no prazo máximo de 30 dias após o requerimento de LU, esta vistoria é conduzida por uma comissão técnica composta por, pelo menos, dois profissionais designados pela autoridade licenciadora, sendo obrigatória a presença do requerente, autores do projecto e técnico responsável.

2.2.5.2. Alterações do projecto inicialmente aprovado

À luz do n.º 1 do artigo 31 do RLOP, as alterações de projecto durante a execução são aceitáveis sem prévia notificação apenas quando não alterem os parâmetros essenciais do projecto, caso contrário, é exigido novo licenciamento. Protegendo assim, o princípio da fidelidade entre o projecto aprovado e o executado, exigindo-se a apresentação das telas finais antes da emissão da LU.

2.2.5.3. Livro de obra

Em conformidade com os n.^{os} 1 e 2 do artigo 32 do RLOP, se institui o livro de obra como um documento obrigatório a ser mantido no local da construção, contendo registos feitos pelo técnico responsável, autores do projecto, empreiteiro e autoridades fiscalizadoras.

O livro de obra documenta o progresso e as ocorrências da construção, funcionando como um instrumento legal de controlo técnico e administrativo.

2.2.6. Emissão da Licença de Utilização e Certidão de Benfeitorias

A fase final do processo de licenciamento de obras inclui a emissão dos documentos que comprovam que a edificação está concluída e apta para ser utilizada. Entre esses documentos destacam-se a Certidão de Benfeitorias (CB) e a Licença de Utilização (LU), cujos procedimentos e requisitos são apresentados a seguir.

2.2.6.1. Procedimentos para a emissão da Licença de Utilização

Concluída a execução da obra, inicia-se o processo de licenciamento da utilização da edificação, onde o n.º 1 do artigo 34 do RLOP determina que a LU deve ser requerida pelo interessado após a conclusão da obra, sendo aplicável a edifícios novos, ampliados ou alterados. Esta licença é o documento que legaliza a ocupação e a utilização da edificação.

De acordo com o n.º 1 do artigo 36 do RLOP, os motivos para recusa da LU podem ser:

- A não conclusão das obras;
- Divergências relevantes em relação ao projecto aprovado;
- Falhas em instalações hidráulicas, eléctricas ou elevadores;
- Riscos à saúde e segurança.

Mais ainda, em conformidade com o n.º 2 do artigo 36 do RLOP estabelece que, caso sejam detectadas deficiências, a entidade pode fixar um prazo para correcção antes de nova vistoria.

Em conformidade com o n.º 1 do artigo 37 do RLOP, após a confirmação da conformidade do que consta no projecto em comparação com o edifício construído, através da vistoria técnica, emite-se a LU contendo elementos como:

- A identificação do titular;
- A descrição do imóvel;
- O número de pisos,
- Os usos previstos para a edificação;
- Quando aplicável, a discriminação das fracções autónomas em regime de PH.

Em caso de qualquer mudança na finalidade do edifício (exemplo: transformar uma residência em estabelecimento comercial), há necessidade de se solicitar uma nova licença, do mesmo modo, caso a alteração envolva a execução de obras sujeitas ao licenciamento, o procedimento de licenciamento deve ser reaberto, conforme o estabelecido nos n.^{os} 1 e 2 do artigo 38 do RLOP. A recusa da nova licença pode ocorrer se o novo uso contrariar planos de ordenamento, regulamentos técnicos ou se as taxas devidas não forem pagas, de acordo com o artigo 40 do RLOP.

2.2.6.2. Procedimentos para a emissão da Certidão de Benfeitorias (CB)

A CB é o documento por meio do qual o Estado garante quanto às características físicas e de uso de qualquer imóvel no Município de Maputo (Samper, 2020, p. 89).

No acto da visita, é elaborado um parecer para aprovação do pedido da CB, se este for favorável, se comunica ao requerente acerca da necessidade de pagamento da respectiva taxa de emissão da CB (Samper, 2020, p. 89).

Os requisitos para emissão da CB estão devidamente ilustrados na minuta 5 apresentada no Anexo 8.

Mais ainda, de acordo com o n.º 2 do artigo 13 do RLOP, quando se trata de regime de PH ou outra forma de condomínio, o projecto deve incluir a discriminação das várias fracções autónomas, e a discriminação das partes comuns.

Assim sendo, nota-se que tanto a LU como a CB, permitem que o cidadão obtenha seu Título de Propriedade (TP), que deve posteriormente ser registado na Conservatória do Registo Predial (CRP).

2.2.7. Emissão do Título de Propriedade (TP)

O título definitivo de DUAT ou o TP é emitido a pedido do requerente, após a verificação da realização do empreendimento proposto ou do cumprimento do plano de exploração (Samper, 2020, p. 30). O processo de emissão do TP para a construção com base no CB é gerido pelo DC (Samper, 2011, p. 8).

Os requisitos para emissão do TP estão contidos na minuta n.º 6 do Anexo 8.

2.2.8. Registo do imóvel

O registo do imóvel construído é efectuado na CRP (Samper, 2011, p. 8).

2.3. Taxas e Multas

As taxas e multas que podem ocorrer durante todo o processo de licenciamento de obras estão especificadas no Anexo 9, extraído do anexo II da PCEMM.

2.4. Enquadramento legal das condições de higiene, segurança e dos impactos ambientais nas obras

No contexto do processo de licenciamento, existem regras que visam assegurar a conformidade ambiental, e de segurança da edificação. Dentre estes, destacam-se os

pressupostos legais referentes à higiene e segurança no decorrer da construção e a Avaliação de Impactos Ambientais (AIA).

2.4.1. Regras de higiene e segurança nas obras

A higiene e a segurança nas obras são fundamentais para garantir a integridade física dos trabalhadores, a saúde pública e a protecção da circulação urbana. A legislação desempenha papel estratégico na regulamentação dessas práticas, estabelecendo normas para limpeza, organização e segurança nas obras.

2.4.1.1. Higiene nas obras

De acordo com o artigo 18 do RGEU, terrenos alagadiços devem ser previamente enxugados para evitar problemas de humidade nas edificações. E em conformidade com o artigo 19 do RGEU, terrenos com depósitos de imundícies ou águas sujas, a limpeza e desinfecção completa é obrigatória antes do início da construção, visando proteger a saúde pública.

Segundo o artigo 81 da PCEMM, os terrenos destinados à construção devem ser mantidos limpos, vedados, capinados e drenados para evitar riscos à saúde pública, sob pena de sanções administrativas. Outrossim, à luz do artigo 32 da PCEMM, a manutenção da salubridade também é garantida pela obrigatoriedade de saneamento prévio de terrenos contaminados ou instáveis.

2.4.1.2. Medidas de segurança do público e dos trabalhadores

Em conformidade com o artigo 97 do RGEU, durante a execução de obras de qualquer natureza, há necessidade de tomar precauções obrigatórias para garantir a segurança de operários e público devem ser adoptadas, incluindo a instalação de vedações e sinalização apropriada.

a) Vedações

De acordo com o artigo 98 do RGEU, há necessidade de efectuar o fechamento dos estaleiros por vedações ao longo dos arruamentos urbanos, evitando o acesso de pessoas não relacionadas à obra.

À luz do n.º 5 do artigo 71 da PCEMM, os tapumes devem ter altura mínima de 2 metros e serem construídos com madeira ou chapa, com acabamento adequado. A fachada da obra deve ser protegida com lona, tela ou rede para conter poeiras e objectos em queda, de acordo com o estabelecido no n.º 6 do artigo 71 da PCEMM.

Em conformidade com o n.º 1 do artigo 74 da PCEMM, a ocupação da via pública com tapumes exige licenciamento prévio, reservando 1,20 metros para circulação de pedestres, entretanto tapumes que ultrapassem metade do passeio precisam de justificativa, à luz do n.º 2 do artigo 74 da PCEMM.

b) Seguro contra acidentes

Nos termos dos artigos 102 e 103 do RGEU, é obrigatório o seguro contra acidentes de trabalho para todo o pessoal envolvido na obra, e exige-se que os trabalhadores envolvidos em tarefas perigosas passem por inspecção médica prévia.

Elementos como andaimes, escadas, e outros dispositivos de trabalho sejam conservados em perfeitas condições de segurança, em conformidade com o estabelecido no artigo 99 do RGEU.

c) Precauções relativas aos movimentos de terra

Há que se acautelar a correcta execução de escoramentos em valas e taludes para garantir a protecção dos trabalhadores, com saídas rápidas por escadas ou rampas em caso de emergência, também considera-se que os movimentos de terra devem ser realizados com cautela, sob responsabilidade técnica, para não afectar estruturas vizinhas nem comprometer a segurança pública, de acordo com o estabelecido nos n.os 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do artigo 83 da PCEMM.

2.4.1.3. Uso de andaimes e organização do estaleiro

De acordo com os n.os 1, 2 e 3 do artigo 76 da PCEMM, os andaimes devem ser executados com materiais adequados e em perfeitas condições de segurança, sem prejudicar a circulação ou infra-estrutura pública e devem ser retirados se a obra for paralisada por mais de 30 dias.

Em conformidade com o estabelecido no n.º 2 do artigo 72 da PCEMM, o estaleiro deve ser mantido organizado para evitar perturbações, mais ainda, entulhos devem ser depositados dentro da área da obra ou em contentores próprios, sendo proibido o vazamento directo na via pública, de acordo com os n.os 1 e 2 do artigo 73 da PCEMM.

2.4.1.4. Segurança contra incêndios

Segundo o artigo 90 do RGEU, nenhuma edificação pode ter uso diferente daquele autorizado, se resultar maior risco de incêndio, antes de serem feitas obras de adaptação às normas de segurança. Mais ainda, o artigo 92 do RGEU, obriga que elementos como

paredes, pavimentos, tectos de cozinhas e escadas sejam construídos com materiais incombustíveis, e portas de acesso a áreas de risco devem ser igualmente resistentes ao fogo. Por fim, o artigo 93 do RGEU, estabelece que todas estruturas metálicas devem possuir revestimentos apropriados para resistirem contra o fogo.

2.4.1.5. Segurança em caso de demolições

Em caso de demolição total ou parcial exige-se o licenciamento, devidamente acompanhado de estudos que assegurem a estabilidade e segurança dos edifícios adjacentes e da área pública para evitar riscos, conforme estabelecido nos n.^{os} 1 e 2 do artigo 100 da PCEMM. A demolição de edifícios pode ser ordenada para edificações que representem risco iminente à saúde pública, de acordo com o artigo 12 do RGEU.

2.4.1.6. Sanções em caso de infracções

O descumprimento das normas de higiene e segurança contidas no RLOP, na PCEMM e nos demais regulamentos, podem resultar em multa, embargo da obra, interdição da edificação em caso de risco à vida ou saúde pública e demolição forçada.

2.4.2. Avaliação de Impactos Ambientais (AIA)

No contexto da Avaliação de Impactos Ambientais (AIA) destaca-se a importância de garantir que os projectos de construção sejam compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável.

2.4.2.1. Necessidade de avaliação de impacto ambiental

Nem todos os projectos exigem uma avaliação de impactos ambientais, esta necessidade depende de factores como o potencial de causar impactos significativos ao meio ambiente, a localização da obra e sua envergadura.

Assim sendo, define-se o licenciamento ambiental como um instrumento de gestão fundamental, concebido para garantir a viabilidade ambiental dos projectos de construção. O Regulamento sobre o Processo de Avaliação do Impacto Ambiental (RPAIA), aprovado pelo Decreto n.º 54/2015, de 31 de Dezembro, estabelece no seu Capítulo III os detalhes que estruturam este processo, desde a fase de planeamento até à operação de um projecto.

2.4.2.2. Decisão sobre a viabilidade ambiental e suas implicações

A decisão sobre a viabilidade de um projecto, pode resultar em diferentes cenários, conforme estabelece o n.º 1 do artigo 21 do RPAIA, se a viabilidade for confirmada, o

proponente é notificado para efectuar o pagamento da taxa de licenciamento no prazo de 90 dias, sendo a licença emitida em até 15 dias úteis após a comprovação do pagamento.

Contudo, caso a análise revele objecções graves, a autoridade ambiental pode tomar decisões mais restritivas, como a reprovação total do projecto, a reprovação parcial, ou a alteração da categoria da actividade. Nos casos de reprovação parcial ou alteração de categoria, o licenciamento fica condicionado à reformulação do projecto e a uma nova avaliação, cujos custos são da inteira responsabilidade do proponente, de acordo com o estabelecido no n.^{os} 2, 3 e 4 do artigo 21 do RPAIA.

2.4.2.3. Validade, caducidade e renovação da licença ambiental

Os prazos de validade, as condições de caducidade e a renovação das licenças ambientais, garantem que os projectos não fiquem indefinidamente paralisados e que as condições ambientais sejam periodicamente reavaliadas.

Consoante o n.º 1 do artigo 22 do RPAIA, a licença ambiental caduca se a actividade não for iniciada no prazo de dois anos após a sua emissão, entretanto o proponente pode solicitar a prorrogação até 90 dias antes do fim do prazo, de acordo com o n.º 2 do artigo 22 do RPAIA.

Em suma, a legislação moçambicana referente ao licenciamento ambiental possui um sistema que integra a minuciosa avaliação dos impactos ambientais, com vista à harmonizar o desenvolvimento com a protecção ambiental e o bem-estar social.

3. APRESENTAÇÃO DA INSTITUIÇÃO E EXPERIÊNCIA DE ESTÁGIO

O estágio realizou-se no Conselho Municipal de Maputo (CMM), que é de acordo com o *website* oficial do Município de Maputo, a entidade responsável pela administração e governança da cidade de Maputo, capital de Moçambique. Com um compromisso firme com a melhoria contínua da qualidade de vida dos seus cidadãos, o Conselho trabalha incansavelmente para promover o desenvolvimento sustentável, a inclusão social e a transparência nas suas acções. O brasão do Município de Maputo é ilustrado na Figura 3.1.



Figura 3.1. *Brasão oficial do Município de Maputo*

Fonte: https://cmmaputo.gov.mz/sobre-nos/

A seguir apresentam-se a missão, a visão e os valores que orientam a actuação do CMM:

a) Missão: Liderar o processo de elevação da qualidade de vida dos munícipes, criação de um ambiente atractivo aos investimentos e à geração de emprego, através da melhor prestação de serviços, da mobilização dos munícipes e da acção coordenada entre os diversos intervenientes.

b) Visão: Juntos, Vamos Abraçar Maputo: Cidade Bela das Acácias e Jacarandás!

c) Valores:

- Governação participativa e transparente;
- Competência, disciplina, responsabilidade e perseverança;
- Integridade, Justiça e Solidariedade;
- Espírito de melhor servir ao Munícipe;
- Comunicação, colaboração e complementaridade.

3.1. Direcção de Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construção

Uma vez que o CMM possui diversas unidades orgânicas, o estagiário foi alocado à Direcção do Serviço Municipal de Ordenamento Territorial e Construção (DSMOTC), subordinada a Vereação do Planeamento Urbano, Ambiente e Construção, sendo esta dirigida por um Director, que é supervisionado no exercício das suas funções pelo Vereador do Planeamento Urbano, Ambiente e Construção (VPUAC), o qual se subordina hierarquicamente ao Presidente do Conselho Municipal (PCM).

A DSMOTC é constituída por Departamentos, de acordo com a distribuição orgânica da Direcção, conforme ilustra a Figura 3.2.

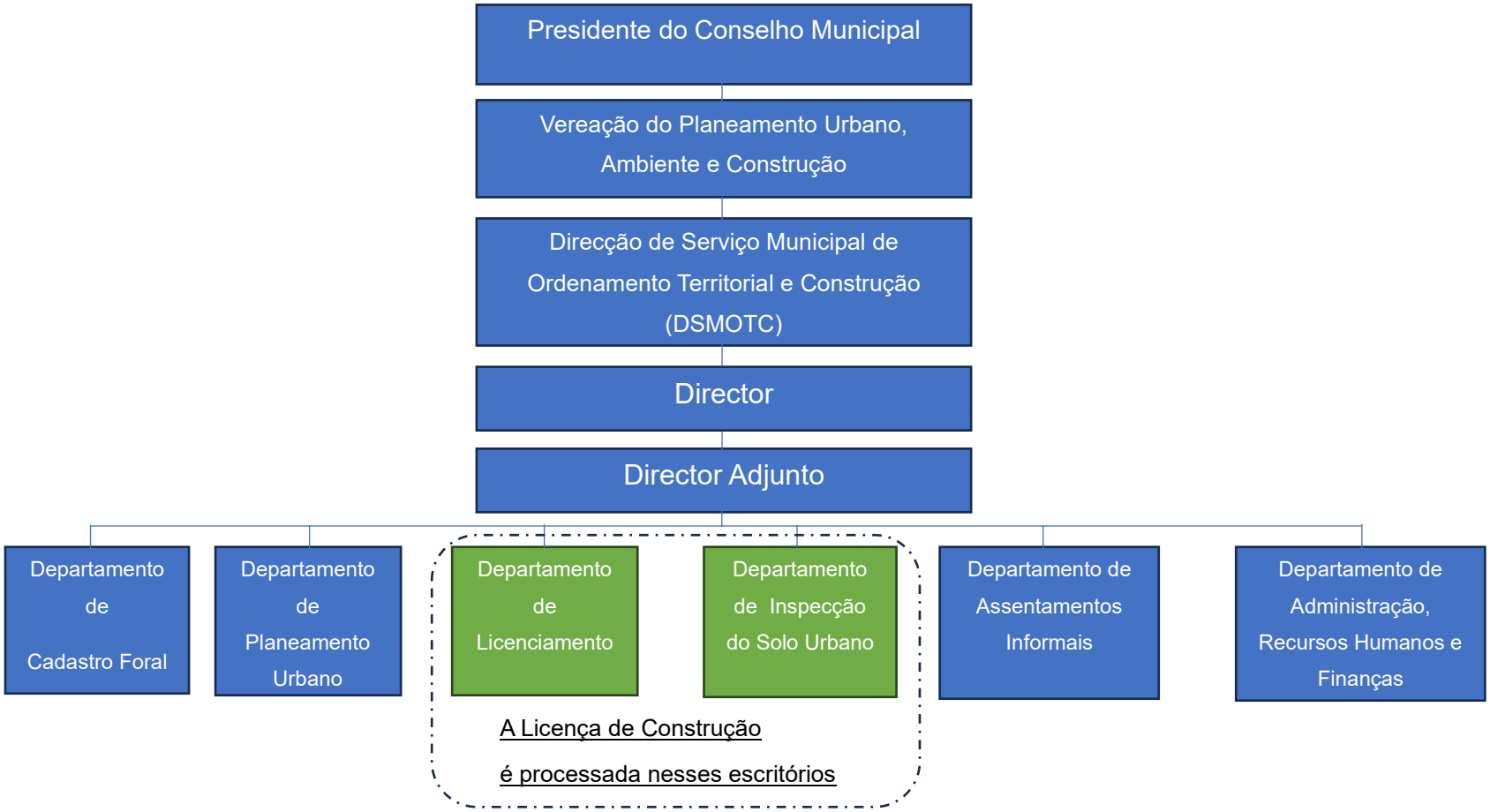
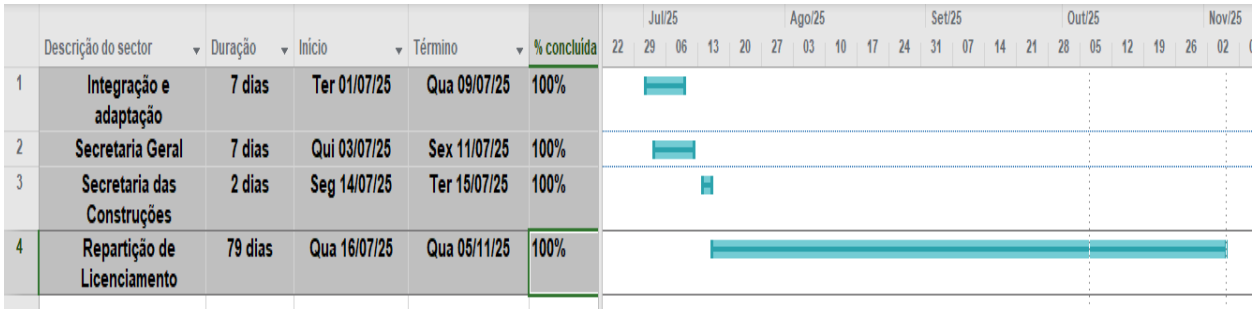


Figura 3.2. *Organograma da DSMOTC*

Fonte: Adaptado de Samper (2020, p.11)

3.2. Actividades desenvolvidas durante o estágio

Durante o período de estágio (4 meses), o estagiário realizou actividades na Secretaria Geral (SG), Secretaria das Construções (SC) e no Departamento de Licenciamento (DL), tendo adquirido conhecimentos desde a tramitação de documentos à comunicação de despachos referentes aos documentos tramitados. O tempo decorrido em cada sector é ilustrado na Figura 3.3.



	Descrição do sector	Duração	Início	Término	% concluída
1	Integração e adaptação	7 dias	Ter 01/07/25	Qua 09/07/25	100%
2	Secretaria Geral	7 dias	Qui 03/07/25	Sex 11/07/25	100%
3	Secretaria das Construções	2 dias	Seg 14/07/25	Ter 15/07/25	100%
4	Repartição de Licenciamento	79 dias	Qua 16/07/25	Qua 05/11/25	100%

Figura 3.3. *Cronograma do período de estágio*
Fonte: Autor

O cronograma de actividades foi elaborado com base nas diferentes etapas do estágio, conforme ilustrado no gráfico de *Gantt* acima. O estágio iniciou com uma fase de ambientação e integração institucional, seguida de breves passagens pela Secretaria Geral (SG) e pela Secretaria das Construções (SC), permitindo compreender o fluxo administrativo do processo de licenciamento de obras.

A fase mais longa, realizada no DL, estendeu-se de Julho a Novembro e constituiu o núcleo das actividades, onde se realizaram análises de projectos de arquitectura, verificações de conformidade com a legislação moçambicana e elaboração de pareceres técnicos.

3.2.1. Secretaria Geral (SG)

A SG é responsável pela recepção, registo e tramitação de todos os expedientes que circulam internamente nos diversos departamentos. A passagem por este sector permitiu compreender de forma prática o percurso de um expediente, desde a sua entrada até à decisão final, abrangendo pedidos de diferentes naturezas, tais como: pedido de aprovação de projecto de arquitectura, pedido de LC, e diversos tipos de certidões.

3.2.1.1. Funções da Secretaria Geral

A SG exerce um papel de gestão administrativa, garantindo que cada processo seja devidamente identificado, organizado e encaminhado ao departamento competente. É o

elo de ligação entre os cidadãos e os serviços técnicos do município, assegurando o cumprimento das exigências legais e procedimentais.

Durante o estágio, verificou-se que este sector lida com uma grande diversidade de expedientes, entre os quais se destacam os pedidos elencados abaixo, e suas respectivas minutas encontram-se dispostas no Anexo 8:

- Informação Prévia;
- Aprovação de Projecto de Arquitectura;
- DUAT ou TUAT;
- Licença de Construção;
- Licença de Utilização;
- Vistoria;
- Certidão de Benfeitorias.

3.2.1.2. Recepção e protocolo dos expedientes

O primeiro contacto do munícipe com o CMM ocorre na SG, onde o requerente entrega o pedido acompanhado da documentação exigida. Após uma verificação preliminar, é atribuído um número de protocolo, que serve como identificação e meio de rastreio do processo. Nesta fase, assegura-se que os dados principais, como o nome do requerente, tipo de pedido, contacto e data de entrada fiquem registados de forma correcta e padronizada. Este procedimento garante transparência, rastreabilidade e organização na gestão dos documentos.

3.2.1.3. Triagem e encaminhamento aos departamentos competentes

Inicialmente expediente é sujeito a uma triagem documental, que consiste na verificação da integridade e validade dos documentos. Caso estejam completos, são protocolados para a SC, e posteriormente encaminhados para o departamento competente, conforme ilustrado na Figura 3.4.

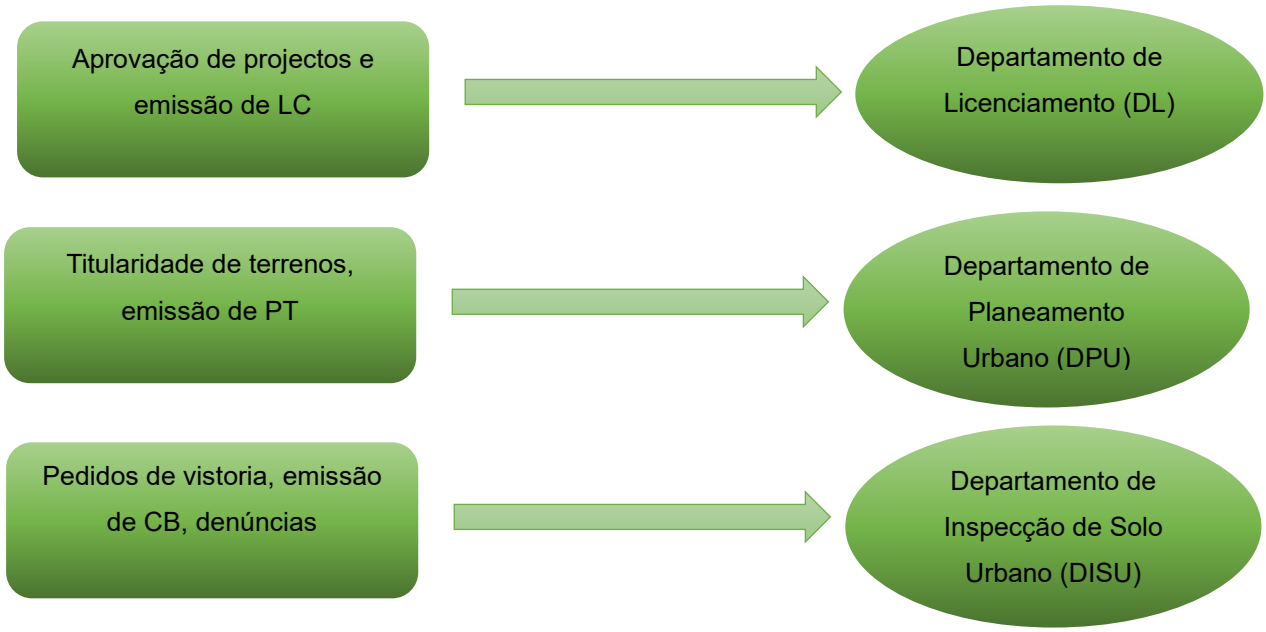


Figura 3.4. *Destino dos expedientes em função da sua natureza*

Fonte: Autor

Se houver documentos em falta, a SG comunica ao requerente para proceder à sua complementação dentro do prazo estabelecido.

3.2.1.4. Controlo da tramitação e recepção dos pareceres

Durante o percurso interno do expediente, a SG acompanha todas as movimentações, registando entradas e saídas. De tal modo que no final, o processo é preparado para despacho da autoridade competente, que pode resultar em aprovação, aprovação condicionada ou indeferimento.

3.2.1.5. Comunicação ao requerente

Após o despacho, a SG tem a tarefa de entregar ao requerente a nota de comunicação referente ao seu pedido. Concluída esta etapa, se devolve o processo para a SC.

3.2.2. Secretaria das Construções (SC)

No início do tratamento de um expediente, a SC é responsável pela recepção dos expedientes provenientes da SG, procedendo à sua anexação aos respectivos processos existentes em arquivo, e posterior envio ao departamento competente. Após a conclusão do tratamento do expediente, os processos são devolvidos à mesma secretaria para fins de arquivo e conservação. O fluxograma da tramitação de expedientes encontra-se disposto na Figura 3.5.

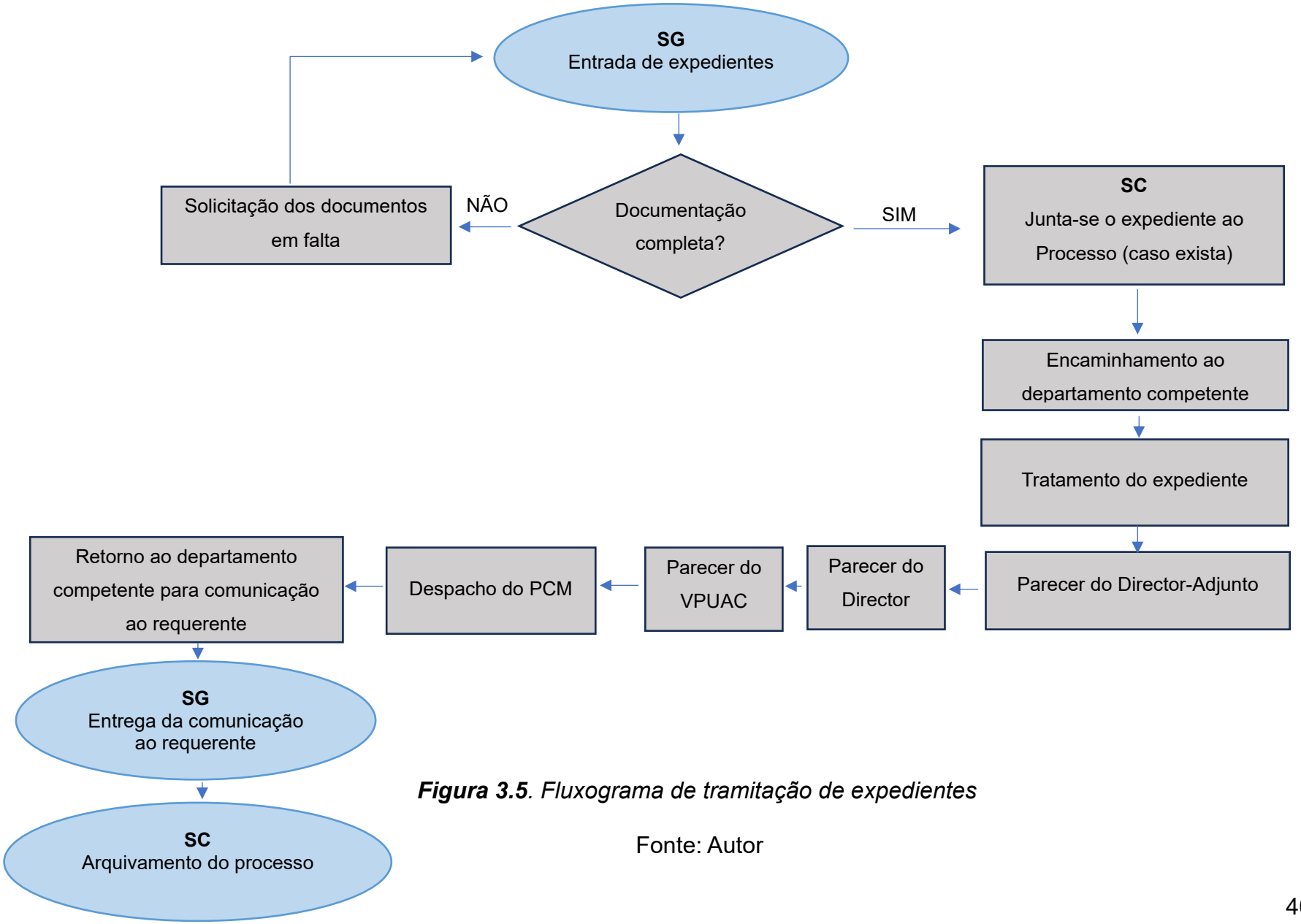


***Figura 3.5**. Fluxograma de tramitação de expedientes*

Fonte: Autor

3.2.3. Departamento de Licenciamento (DL)

Neste departamento, o estagiário realizou a análise de projectos de arquitectura previamente submetidos pelos requerentes, fez igualmente a formulação de Informações/Propostas (IP), emissão de LC, bem como a emissão de notas de comunicação (resposta ao requerente, relativa à falta de alguma documentação necessária para a análise do expediente, pagamento do referido pedido ou ainda a resposta conclusiva de sua solicitação).

Para consolidar os conhecimentos adquiridos na revisão bibliográfica e as observações do fluxo de tramitação de processos no CMM, nos subcapítulos seguintes far-se-á a descrição pormenorizada dos principais processos tratados pelo estagiário.

Os casos são de requerentes reais, por esta razão para proteger a confidencialidade dos mesmos, tornou-se anónimo cada caso e também protegeu-se os direitos de autor dos projectos de arquitectura.

3.2.3.1. Caso de Estudo 1 (Pedido de Informação Prévia)

Refere-se a um pedido submetido pelo munícipe “A” ao CMM, cujo objectivo era consultar a viabilidade de ampliação e remodelação de uma igreja num lote localizado no Bairro Polana Cimento “A”.

Documentação apresentada

Para a instrução do processo, o requerente apresentou os elementos solicitados na minuta nº 1 constante no Anexo 8, que estão em conformidade com o n.º 2 do artigo 9 do RLOP. Entretanto, inicialmente a documentação não apresentava o comprovativo de pagamento do PIP, assim sendo, contactou-se o requerente para efectuar o pagamento e submeter o comprovativo. Feito isto, considerou-se a documentação suficiente para se proceder aos passos subsequentes.

Análise técnica

A análise técnica de um PIP é feita mediante a utilização de instrumentos de planeamento em vigor. Para determinar as condicionantes referentes a parcela em questão, utilizou-se o PEUMM e a PCEMM devido a ausência de um PPU que abrange a parcela em alusão. Desta forma, obteve-se as seguintes conclusões:

- **Verificação do Uso:** Consultou-se a Planta de Uso do Solo do PEUMM disposta no Anexo 10 e verificou-se que o lote enquadra-se em "Área residencial de média densidade", dentro da classe "Espaço Urbanizado".
- **Cércea máxima:** Conforme visto no n.º 7 do artigo 32 do PEUMM, a cércea deverá se limitar ao edifício que possuir maior altura na rua onde se localiza a parcela, e de acordo com a fotogrametria da região conforme ilustra a Figura 3.6 e a Figura 3.7, identificou-se o edifício com maior número de pisos. Concluindo-se deste modo que a cércea máxima da região é de 10 pisos, R/C+9.



Figura 3.6. *Edificações situadas no arruamento da parcela*

Fonte: Autor



Figura 3.7. *Edifício com cércea dominante no arruamento da parcela*

Fonte: Autor

- **Implantação do edifício**: Todo o edifício e outros elementos relacionados deverão ser implantados na zona perimetral da parcela.
- **Afastamentos mínimos**: Os afastamentos frontal e posterior foram delimitados em 5,00 metros no mínimo, relativamente aos limites da parcela, e os laterais em 3,00 metros. De forma a garantir maior segurança, conforto e adequada ventilação entre as edificações.
- **Ocupação do lote:** A ocupação máxima do lote foi limitada em 75%, de acordo com estabelecido pelo PEUMM para esta zona.
- **Balanços:** São permitidas a projecção de balanços sobre as fachadas frontal e posterior, com carácter aberto, destinado a varandas com um máximo de 1,20m. Sobre as fachadas laterais são apenas permitidas a projecção de volumes destinados a guarda-fatos com um máximo de 0,60m.
- **Profundidade:** se estabeleceu um máximo de 17,00 metros, respeitando o plano, em função da finalidade do lote.
- **Vagas de estacionamento:** de acordo com a região à ser analisada, se fornece informação acerca das vagas de estacionamento para os possíveis serviços, assim sendo:
    - Igreja: 1 vaga por 50.00 m^2 de área bruta de construção.
    - Habitação: 2 Vagas por habitação
    - Comércio: 1 vaga por cada 50.00 m^2
    - Hotelaria: 1 vaga por cada 5 quartos
    - Utentes com mobilidade condicionada: 1% da capacidade total
- **Pé direito mínimo:** varia consoante a finalidade da edificação, tendo sido regulamentados o mínimo de 2,80 metros para habitações e 3,00 metros para áreas administrativas e de serviços.

Despacho: Com base no parecer técnico favorável e do despacho subsequente do VPUAC, procedeu-se a emissão da Informação Prévia. Para melhor organização e compreensão do requerente, o CMM sistematizou as principais condicionantes urbanísticas numa tabela, conforme apresentado no Anexo 1.

3.2.3.2. Caso de Estudo 2 (Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura)

O projecto compõe dois edifícios, sendo que o principal comporta 02 pisos R/C+1. O piso inferior é composto por um auditório, área de circulação e casas de banho e o piso superior é composto por um auditório, sala de formação, arrumo, átrio e varanda. Igualmente um anexo contendo uma sala de formação, copa, arrumos e casa de banho.

A documentação apresentada foi suficiente para se iniciar a análise técnica.

Análise técnica

Após uma minuciosa análise do projecto de arquitectura, constatou-se a necessidade de se observar os seguintes elementos, relativamente aos requisitos urbanísticos:

- Cumprir com os afastamentos laterais mínimos frontal e posterior de 5,00 metros, e laterais de 3,00 metros (vide Anexo 3);
- Enumerar as vagas de estacionamento e cotar as respectivas baías, assim como ilustrar os raios de circulação (vide Anexo 3);

Relativamente aos requisitos gráficos (apresentação técnica do projecto):

- Peças do projecto de arquitectura completas, devidamente cotadas e legíveis (Plantas, alçados e cortes), considerando as escalas regulamentares (vide Anexo 3);
- Projecto de arquitectura em PDF com imagens 3D e em formato JPEG;
- Projecto de arquitectura em versão física e digital (CD);

Relativamente aos pareceres e licenças externas, que envolvem a consulta e aprovação de entidades competentes:

- Licença Ambiental;
- Parecer da Electricidade de Moçambique, E.P (EDM);
- Parecer das Águas da Região Metropolitana de Maputo(AdRM);
- Parecer do Serviço Nacional de Salvação Pública(SENSAP);

Relativamente aos projectos complementares:

- Submeter projectos complementares (estrutura e hidráulica);
- O projecto Hidráulico deverá incluir uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);

Mais ainda, houve a necessidade de se requisitar estudos adicionais, para melhor análise da aplicabilidade do projecto:

- Estudo de Impacto de Tráfego;
- Relatório do Levantamento de Patologias relativamente aos edifícios vizinhos num raio de 50,00m;
- Estudo Geotécnico referente a área de intervenção. Caso esses estudos não sejam realizados pelo Laboratório de Engenharias de Moçambique (LEM), devem no entanto, ser homologados por aquele. Os trabalhados devem ser acompanhados desde o início pelo LEM.

Foram igualmente solicitados os documentos listados abaixo, por possuírem informações pertinentes à elaboração da LC e também por garantir responsabilidade aos envolvidos:

- Número Único de Identificação Tributária (NUIT) do titular da parcela;
- Valor Estimado da Obra em Meticais (Mapa de medições e estimativa dos custos, assinado pelo técnico responsável);
- Declaração do empreiteiro que vai executar as obras e cópia do alvará;
- Termo de Responsabilidade do Engenheiro responsável pela execução das obras, acompanhado pelo Certificado do Ministério das Obras Públicas, Habitação e Recursos Hídricos (MOPHRH) e inscrição na respectiva ordem profissional;
- Seguro de obra;
- Mapa resumo devidamente preenchido.

Cálculo das taxas

Uma vez que o projecto teve parecer favorável para sua aprovação, e subsequente Despacho do VPUAC, calculou-se as taxas associadas a demolição e a nova construção, de acordo com os procedimentos ilustrados no Anexo 2, e obteve-se os seguintes valores:

$$Taxa\ de\ demolição = \mathbf{4.922,55\ MT}$$

$$Taxa\ de\ construção = \mathbf{28.804,35\ MT}$$

Uma vez cumpridos todos os requisitos dispostos acima, as Licenças de Demolição (LD) e de Construção (LC) deverão ser emitidas no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de submissão dos projectos complementares.

Outrossim, a não apresentação dos projectos complementares no prazo fixado (90 dias) após a recepção da comunicação, implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento do processo, em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 18 do RLOP.

3.2.3.3. Caso de Estudo 3 (Pedido de LC)

O projecto em alusão já possuía aprovação e o pagamento das taxas de construção e demolição já havia sido efectuado, coube ao estagiário conferir a documentação apresentada ao pedido de LC, e a posterior elaboração da mesma. Conferida a documentação, concluiu-se que esta foi suficiente para se proceder a emissão da LC, conforme ilustrado no Anexo 4.

3.2.3.4. Caso de Estudo 4 (Pedido de Aprovação do Projecto de Arquitectura)

O empreendimento é composto essencialmente por um edifício comercial composto por Cave e 13 lojas distribuídas pelo R/C, igualmente o empreendimento possui dois edifícios destinados à habitação multifamiliar, contendo cada 4 pisos (R/C+3), também apresenta uma área de lazer, composta por um bar, um campo de ténis, uma piscina e sanitários.

Análise técnica

Para a realização de uma análise técnica, inicialmente recorre-se a uma *Checklist,* conforme ilustra o Anexo 5, onde constam os principais elementos a considerar durante a análise técnica e após a elaboração da mesma, torna-se mais fácil redigir uma IP acerca das conclusões obtidas através da análise do expediente.

No projecto em causa, quanto ao projecto de arquitectura, nos aspectos funcionais e urbanísticos se constatou:

- O edifício destinado ao comércio não garante a ventilação e iluminação natural, com excepção dos sanitários (a qual pode ser mecânica ou forçada) – (Artigo 31, RGEU);
- Não se enumerou e/ou discriminou as vagas de estacionamento destinadas aos apartamentos e as destinadas ao comércio (Vide Anexo 6);
- Não se previu rampas de acesso destinada aos indivíduos de mobilidade reduzida (Vide Anexo 6);

Ademais, condicionou-se a aprovação do projecto também mediante a submissão dos seguintes elementos:

- NUIT do titular da parcela;

- Termo de Responsabilidade do Engenheiro Responsável pelas obras, acompanhado pela cédula profissional;
- Declaração e cópia do alvará do Empreiteiro responsável pela execução das obras;
- Declaração e cópia do alvará da empresa responsável pela fiscalização das obras;
- Valor estimado da obra em Meticais (Mapa de medições e estimativa de custos, assinado pelo técnico responsável);
- Parecer das Águas da Região Metropolitana de Maputo (AdRM);
- Parecer da Electricidade de Moçambique (EDM);
- Parecer do Serviço Nacional de Salvação Pública (SENSAP);
- Parecer da REVIMO (Rede Viária de Moçambique);
- Mapa resumo devidamente preenchido;
- Projecto de arquitectura em versão digital (CD).

3.2.3.5. Caso de Estudo 5 (Pedido de aprovação de Projecto de Arquitectura)

No âmbito do projecto de arquitectura referente à instalação de 100 estações de antenas de comunicação no Município de Maputo, coube ao estagiário a responsabilidade de analisar 28 das referidas estações, conforme ilustra a Figura 3.8.

Para a construção e instalação em áreas já ocupadas (talhões e parcelas), o proponente deve submeter diversos documentos e cumprir com algumas recomendações, que são descritas no Anexo 7.



Figura 3.8. *Mapeamento das antenas*

Fonte: Autor

Para a maioria das antenas a documentação fornecida mostrou-se insuficiente, não permitindo proceder a uma análise mais precisa. Na maior parte destas, houve falta de documentos como:

- Documento comprovativo de titularidade da Parcela ou Declaração do Bairro confirmando a titularidade da Parcela;
- Bilhete de Identidade (válido ou legível) e NUIT do titular da Parcela;
- Comprovativo de pagamento do Imposto Pessoal Autárquico (IPA);
- Planta de Localização do local onde pretende implantar a antena indicando as coordenadas geográficas;
- Fotografias do local de implantação/instalação;
- o Parecer da Instituição de Tutela (Autoridade Reguladora de Aviação Civil de Moçambique), nos espaços localizados dentro da zona de protecção do Aeroporto de Mavalane;
- Incumprimento da distância mínima de 05,00m em relação as benfeitorias e infra-estruturas próximas, de modo a garantir segurança;

Deste modo, foi elaborada uma IP solicitando os referidos documentos, de modo a se proceder com a devida análise dos expedientes.

3.2.4. Inquérito de percepção sobre o processo de licenciamento de obras

Com o intuito de complementar a análise desenvolvida durante o estágio, recorreu-se a um inquérito estruturado via *Google Forms* como método adicional de recolha de dados. Este procedimento teve como finalidade quantificar a percepção dos utentes acerca do funcionamento do processo de licenciamento, identificando fragilidades, expectativas e sugestões de aperfeiçoamento. Os resultados do inquérito complementam os resultados obtidos no estágio e reforçam a compreensão dos desafios enfrentados.

- **Caracterização dos inquiridos**

A amostra foi composta por 56 participantes, com predominância de estudantes constituindo 30,4% da amostra, profissionais já inseridos no mercado como técnicos de construção civil e engenheiros civis representaram 21,4% e 10,7%, respectivamente e 26,8% mostraram exercer outras actividades, conforme ilustrado na Figura 3.9.

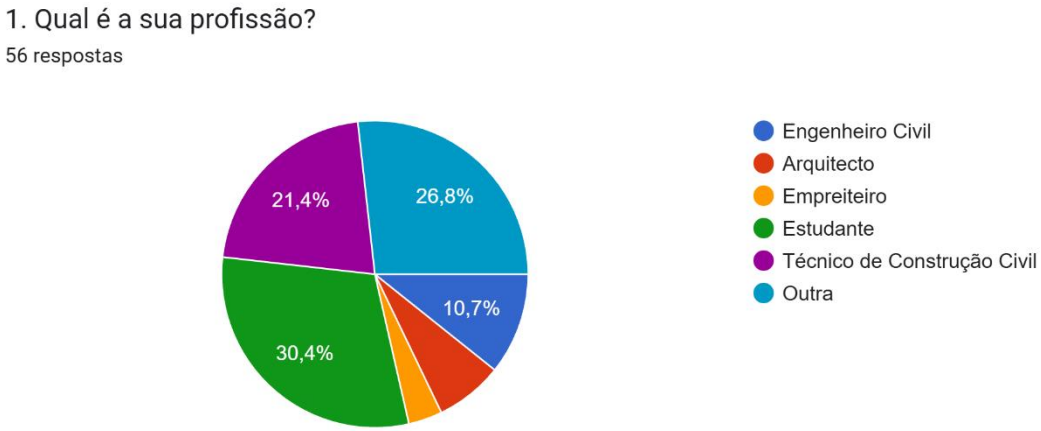


Figura 3.9. *Distribuição das profissões dos participantes do inquérito*

Fonte: Autor

Os resultados revelam uma participação maioritariamente composta por estudantes e profissionais de outras áreas, o que demonstra uma representatividade real reduzida, demonstrando que muitos ainda não tiveram contacto directo com os procedimentos de licenciamento de obras do CMM, o que afectará naturalmente o nível de conhecimento reportado nas questões seguintes.

- **Conhecimento sobre normas e documentos exigidos durante o processo**

De acordo com a Figura 3.10, a metade dos inquiridos (50%) afirmou possuir algum conhecimento sobre as regras e a documentação necessária para o licenciamento, enquanto 35,7% afirmaram ter algum conhecimento, e apenas 14,3%, declarou não ter qualquer conhecimento sobre as regras e os documentos necessários.

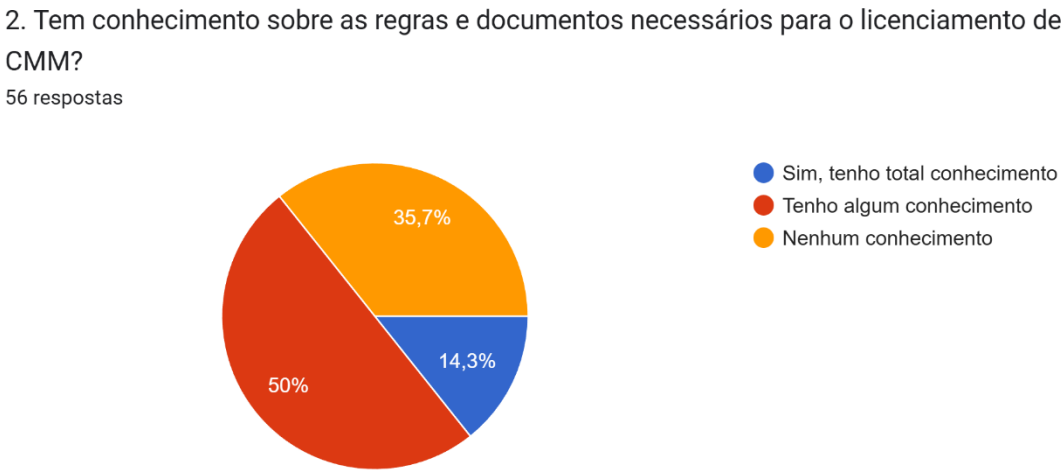


Figura 3.10. *Distribuição do nível de conhecimento dos participantes*

Fonte: Autor

Este resultado confirma uma barreira disseminação de informações por parte do CMM, sugerindo que os regulamentos e os formulários não são suficientemente acessíveis ou divulgados, o que pode comprometer a qualidade dos processos submetidos e até aumentar o número de pedidos de correcção. Assim sendo, existe uma necessidade clara de reforço da divulgação das normas e dos documentos necessários, principalmente para os profissionais e utentes que interagem com o licenciamento de obras.

- **Frequência de submissão de pedidos relacionados com o licenciamento**

Conforme ilustra a Figura 3.11, a maioria absoluta dos participantes, equivalente a 44,6%, nunca submeteu um pedido de licenciamento ao CMM, somente 32,1% o fazem de forma ocasional e apenas 10,7% de forma frequente.

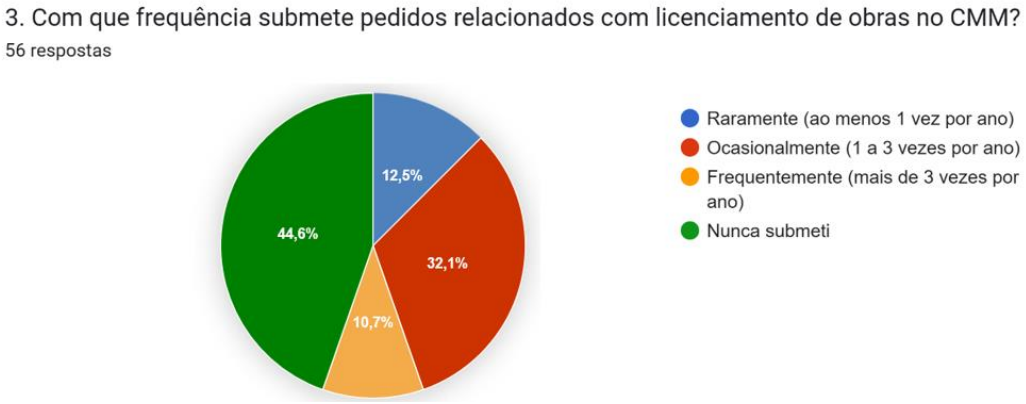


Figura 3.11. *Frequência de submissão de pedidos relacionados com o licenciamento de obras no CMM*

Fonte: Autor

Este resultado evidencia que o licenciamento de obras é, para muitos, frequentemente mediado por terceiros. O que pode justificar o reduzido domínio das normas e procedimentos, reforçando a necessidade de tornar o processo mais acessível e claro.

- **Facilidade de Acesso à Informação**

Quando questionados acerca da facilidade para aquisição de informações relativas ao processo de licenciamento de obras, a maioria, equivalente a 25,0%, respondeu que nunca procurou, o que reforça o distanciamento entre o público e os serviços do CMM. Entre os que já procuraram, predominou a avaliação negativa, onde as categorias “muito difícil”, “difícil” e “razoável” apresentaram valores coincidentes, representando 19,6% do total de inquiridos cada uma, conforme ilustra a Figura 3.12.

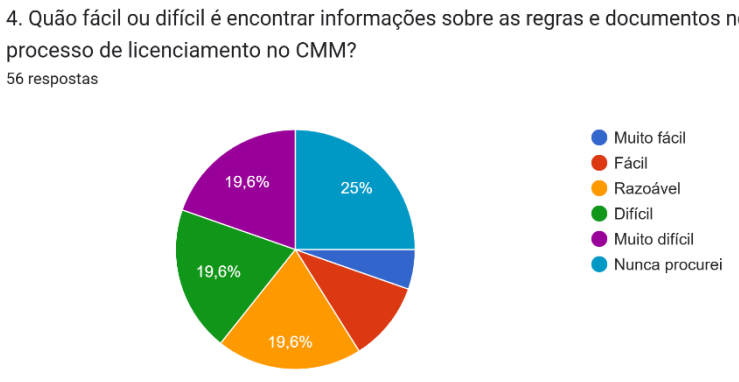


Figura 3.12. *Distribuição da percepção dos participantes sobre a facilidade de encontrar informações*

Fonte: Autor

Este resultado sugere que os canais de informação existentes não são claros, intuitivos ou simplesmente não são amplamente divulgados.

- **Canais usados para o acesso às informações**

Relativamente às fontes de obtenção de informação sobre o licenciamento de obras no CMM, verifica-se que 30,4% dos inquiridos afirmam ter dificuldade em encontrar informação, os poucos participantes que procuraram esclarecimentos, optaram por recorrer sobretudo a contactos pessoais (colegas ou profissionais da área) ou a tentativas de contacto directo com o CMM.

De acordo com a Figura 3.13, apenas 10,7% afirmaram ter consultado regulamentos vigentes ou o *website* do município, também há que destacar que 25,0% nunca procuraram qualquer tipo de informação, o que revela uma dependência excessiva de redes informais e um fraco papel das plataformas oficiais como fonte primária de esclarecimento.

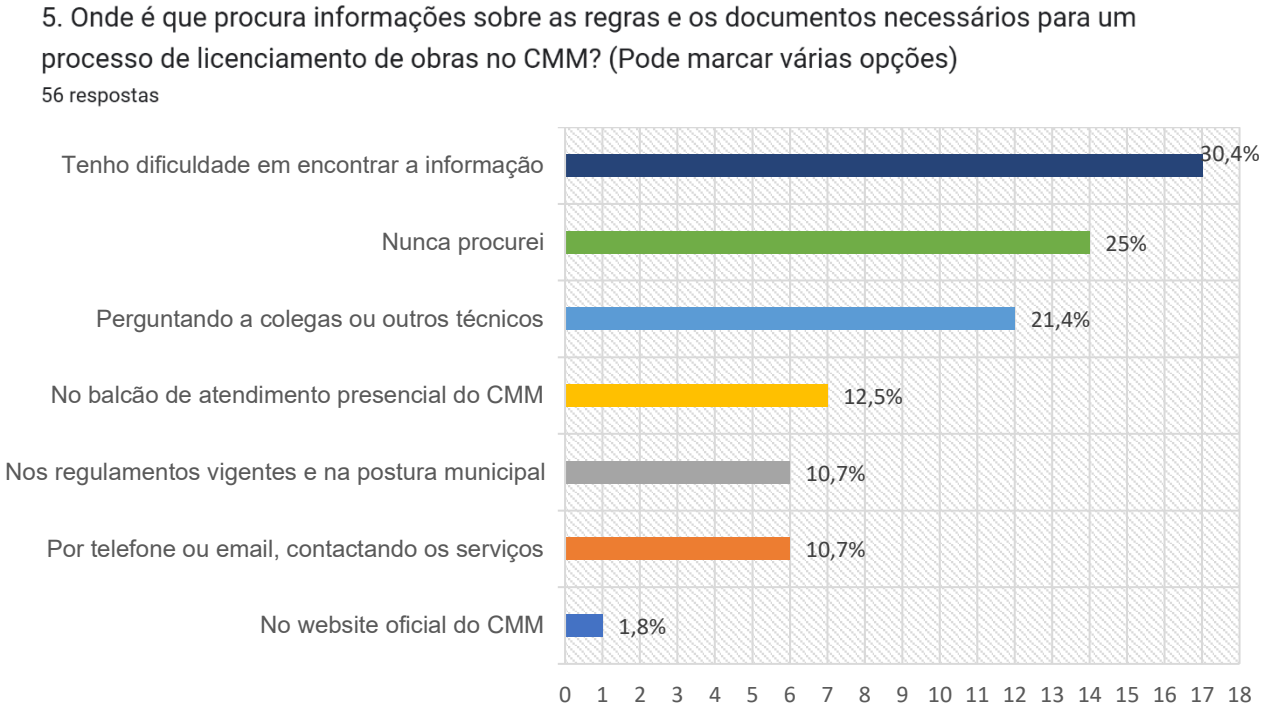


Figura 3.13. *Locais onde os participantes procuram informações sobre as regras e documentos necessários*

Fonte: Autor

- **Clareza dos regulamentos e da postura municipal**

Quando solicitada a opinião sobre a clareza dos regulamentos relacionados com o licenciamento, a maioria, quantificada em 35,7% declarou não ter conhecimento suficiente para opinar. Entre os poucos que se pronunciaram, 30,4% os consideraram razoavelmente claros e 26,8% afirmaram que são difíceis de interpretar, apenas 4 inquiridos (7,1%) consideraram os regulamentos claros de se perceber, conforme ilustra a Figura 3.14.

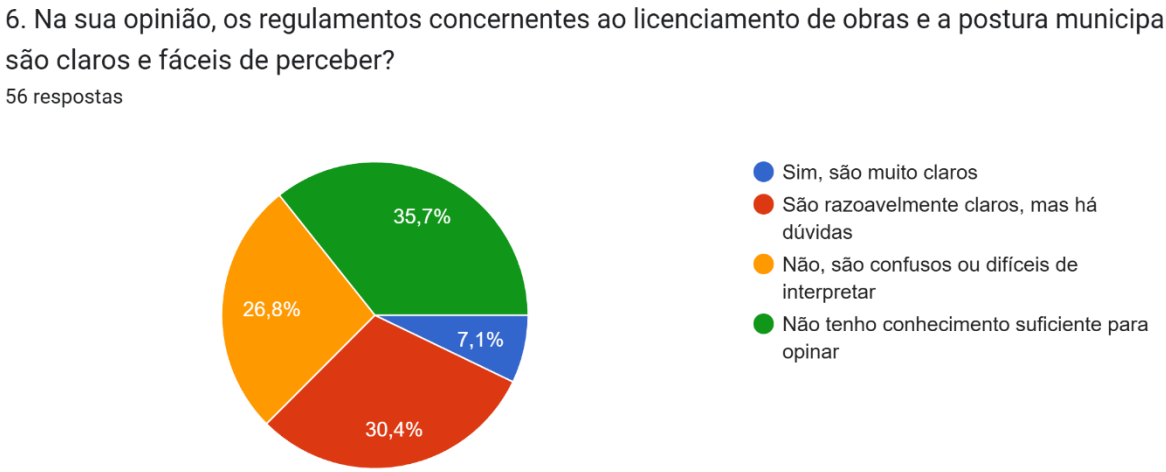


***Figura 3.14**. Opinião dos participantes sobre a clareza dos regulamentos do CMM*

Fonte: Autor

Este dado deve ser interpretado com cuidado, pois maior parte das pessoas que não sabe opinar sugere mais desconhecimento do que clareza acerca dos regulamentos. De igual modo, se percebe que o problema central na insuficiente divulgação e alguma complexidade da linguagem técnica destas, o que limita a compreensão generalizada dos instrumentos legais.

- **Avaliação das etapas do processo de licenciamento de obras**

Esta questão foi especialmente para os inquiridores com experiência directa no processo de licenciamento de obras, e estes demonstraram uma avaliação divergente, onde a entrega inicial dos documentos, a clareza das respostas (em caso de exigência de correcções) e o processo de vistoria apresentam níveis mais elevados de satisfação. Em contrapartida, o tempo de espera pela primeira resposta, o tempo total até à aprovação final e o atendimento e comunicação com os técnicos registam maior incidência de avaliações insatisfatórias, conforme ilustrado na Figura 3.15.

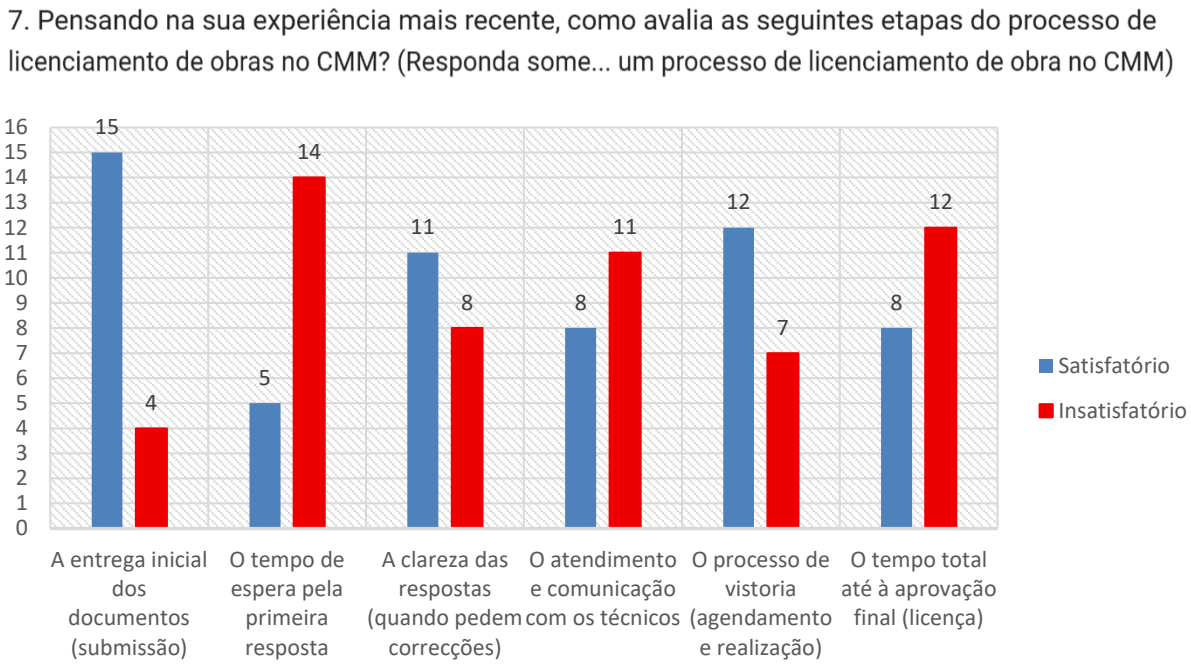


Figura 3.15. *Avaliação das etapas do processo de licenciamento*

Fonte: Autor

As avaliações negativas indicam que para quem efectivamente interage com o CMM, a experiência tende a ser morosa, pouco clara e limitada. Tal situação reforça a necessidade de revisão dos procedimentos internos, de maior transparência e de uniformização de prazos e critérios de trabalho.

- **Principais obstáculos identificados aquando do licenciamento**

De acordo com a Figura 3.16, os resultados desta questão revelam que 28,6% dos participantes nunca licenciaram uma obra no CMM, o que significa que a maioria não possui experiência suficiente para identificar obstáculos concretos no processo.

Entre os inquiridos que já tiveram algum contacto com o licenciamento, o obstáculo mais referido foi a burocracia, apontado igualmente por 28,6%, o que demonstra que o excesso de documentos, a complexidade das etapas e a forma como o processo está estruturado constitui a maior barreira para os inquiridos, o que reforça a necessidade de simplificação dos procedimentos e de revisão das exigências relativamente aos documentos requeridos. A demora excessiva a falta de clareza nas regras ou nos pedidos de correcção compartilham 12,5% cada um, evidenciando que o processo é considerado complexo e pouco transparente.

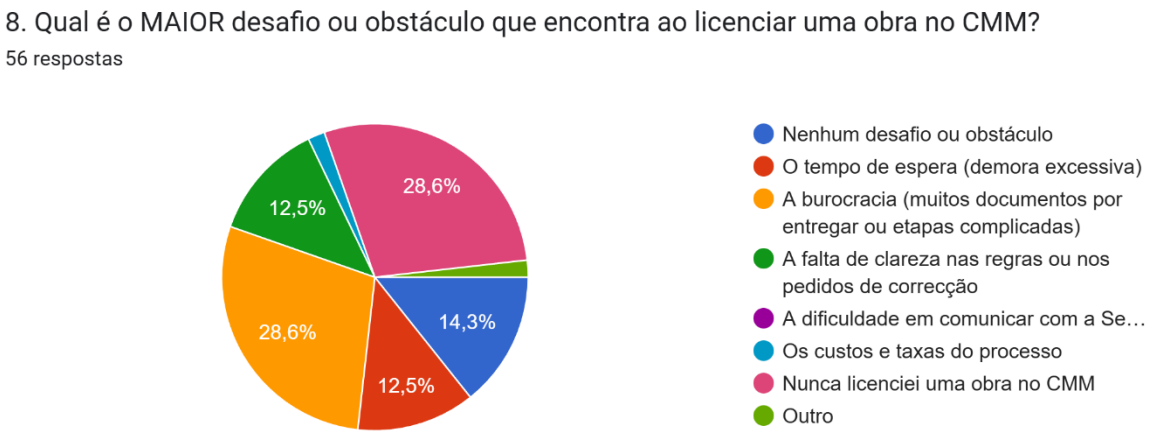


Figura 3.16. *Principais obstáculos identificados no processo de licenciamento no CMM*

Fonte: Autor

- **Percepção sobre a digitalização do processo**

A maioria dos participantes, equivalente a 64,3% do total, afirmou que o processo é feito em papel e de forma presencial, entre os restantes, 28,6% afirmam não saber ou recordar sobre o procedimento, e apenas 4 inquiridos que equivalem a 7,1% referem existir um sistema misto, conforme ilustra a Figura 3.17.

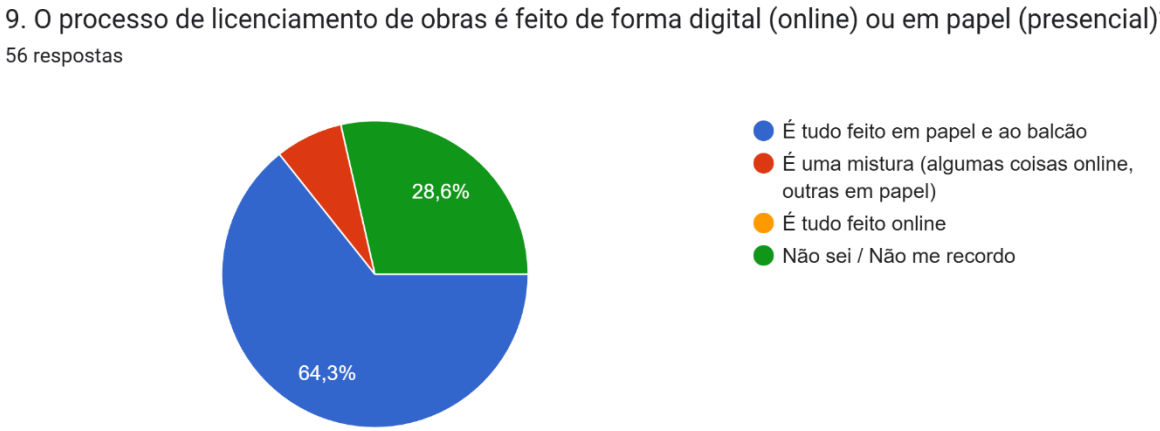


Figura 3.17. *Percepção dos participantes sobre a forma de realização do processo de licenciamento no CMM*

Fonte: Autor

Conforme visto acima, o processo de licenciamento no CMM ainda se encontra pouco digitalizado, o que impacta negativamente a celeridade, o acompanhamento processual

e a eficiência administrativa, o que reforça a necessidade de modernização dos procedimentos ou, caso exista modernização, esta ainda não é suficientemente acessível à todos os munícipes.

4. DISCUSSÃO DE RESULTADOS

As actividades realizadas no Conselho Municipal de Maputo permitiram compreender de forma prática o processo de licenciamento de obras, o que permitiu identificar os principais factores que influenciam na sua eficiência.

4.1. Limitações na instrução e tramitação dos processos (Secretaria Geral)

As actividades realizadas na Secretaria Geral evidenciaram que o fluxo de tramitação dos expedientes segue procedimentos formalmente bem definidos, desde a entrada de expedientes até ao despacho dos mesmos. No entanto, verificou-se que a eficácia do processo depende fortemente da qualidade documental submetida pelos requerentes.

Em geral, foram identificados os seguintes aspectos:

- Recepção recorrente de processos incompletos, exigindo a emissão de notificações adicionais;
- No caso das antenas de telecomunicações (Caso de Estudo 5), verificou-se insuficiência quase generalizada de documentação, tais como: elementos de titularidade da parcela, contrato, NUIT, comprovativos de pagamento de IPA, planta de localização e fotografias.

A análise desta realidade evidencia que grande parte da morosidade não resulta de falhas internas do Município, mas sim da má instrução dos processos por parte dos requerentes. A falta de consciencialização dos proponentes quanto às exigências formais continua a ser um dos principais factores de atraso.

4.2. Constrangimentos na apreciação e análise dos projectos (Departamento de Licenciamento)

Conforme ilustrado no Capítulo 3, durante o estágio no DL, foi possível acompanhar a análise técnica de diversos tipos de processos, incluindo PIP, aprovação de projectos de arquitectura e emissão de LC.

Nos casos em que a documentação estava completa, a análise decorria de forma fluida, como ocorreu no Caso de Estudo 1 e 2, onde a documentação apresentada foi considerada suficiente para iniciar a análise técnica.

Contudo, constatou-se igualmente que:

- Alguns processos exigem estudos especializados (geotécnico, tráfego, pareceres técnicos de outras instituições), que muitas vezes não são anexados, tal como nos Casos de Estudo 2 e 4.
- A análise ainda é dificultada por falhas gráficas, peças ilegíveis ou até ausência de cotas, tal como evidenciado no Caso de Estudo 2.

Isso demonstra que a insuficiência de estudos técnicos complementares, bem como a má qualidade das peças desenhadas, constituem um entrave significativo ao cumprimento dos prazos.

De igual modo, a maioria das irregularidades detectadas durante a análise de projectos está relacionada ao não cumprimento de parâmetros estabelecidos por lei, tais como:

- Afastamentos mínimos;
- Cércea máxima;
- Profundidade máxima;
- Ocupação do lote;
- N.º mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias;
- Compatibilidade do uso do solo.

Os casos analisados mostram que parte dos projectos necessita de reformulação para se adequar às condicionantes legais estabelecidas pelos regulamentos municipais, como o PEUMM, a PCEMM e o RGEU, conforme visto no Caso de Estudo 2.

Deste modo, é dever do DL desempenhar um papel importante na mediação entre os requisitos urbanísticos e a proposta do requerente.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

5.1. Conclusões

O presente Relatório de Estágio Profissional permitiu analisar de forma clara e estruturada o processo de licenciamento de obras no CMM, destacando o papel dos instrumentos legais vigentes em Moçambique, concretamente no Município de Maputo e das práticas administrativas que orientam este processo. A revisão bibliográfica e a observação directa das actividades durante o estágio forneceram uma compreensão mais abrangente do funcionamento da DSMOTC, concretamente do DL, bem como do percurso que os expedientes seguem desde a sua entrada até à decisão final.

A análise das normas e planos urbanísticos utilizados pelo Município de Maputo tornaram evidentes os principais pontos que orientam a avaliação dos projectos. Os Casos de Estudo analisados ajudaram a identificar falhas recorrentes na documentação e nos projectos submetidos pelos requerentes, permitindo perceber as principais razões que conduzem a atrasos ou reprovações.

Paralelamente, foram identificados constrangimentos internos relacionados à burocracia, à limitação de recursos e à predominância de procedimentos manuais, factores que influenciam a eficiência do processo.

Assim, conclui-se que o relatório respondeu de forma consistente aos objectivos propostos, o que contribui para uma reflexão prática sobre o funcionamento do licenciamento de obras no CMM, oferecendo elementos que podem auxiliar no aperfeiçoamento dos serviços prestados aos munícipes.

5.2. Recomendações

Com base nas observações apresentadas, recomenda-se ao Conselho Municipal de Maputo a:

- ✓ Digitalizar todo o processo de licenciamento, reduzindo a burocracia existente na tramitação de expedientes;
- ✓ Actualizar e harmonizar os instrumentos de planeamento urbano e outros regulamentos vigentes, eliminando as divergências entre as normas;
- ✓ Uniformizar os procedimentos internos e criar *checklists* padronizadas para cada tipo de pedido;

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografia

ACIS & GIZ (2008), *O Quadro Legal para a Construção em Moçambique.*

Decreto n.º 2/2004, de 31 de Março (2004), Aprova o *Regime de Licenciamento de Obras Particulares*. Boletim da República.

Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro (2006), Aprova o *Regulamento do Solo Urbano*. Boletim da República.

Decreto n.º 23/2008, de 1 de Julho (2008), Aprova o *Regulamento da Lei de Ordenamento do Territorial,* Boletim da República.

Decreto n.º 54/2015, de 31 de Dezembro (2015), Aprova o *Regulamento sobre o Processo de Avaliação do Impacto Ambiental,* Boletim da República.

Diploma legislativo n.º 1976/1960, de 1 de Maio, Aprova o *Regulamento Geral das Edificações Urbanas.* Boletim Oficial.

Resolução n.º 96/AM/2008, de 12 de Outubro de 2008, Aprova o *Plano de Estrutura Urbana do Município de Maputo*, Boletim da República

Resolução n.º 76/AM/2017, de 19 de Junho, Aprova a *Postura sobre Construções e Edificações,* Boletim da República.

Samper, A. (2011), *O processo de licenças de construção em Moçambique.* Washington DC.

Samper, A. (2020). *Guião de procedimentos de acesso à terra, à propriedade, e de licenciamento de obras de construção em Maputo.* Cidade de Maputo

Outra bibliografia consultada

Conselho Municipal de Maputo (2025). *Sobre nós-Conheça a nossa história*. Acesso em 25 de Novembro de 2025, disponível em https://cmmaputo.gov.mz/sobre-nos/

Oliveira, M. F. (2011). *Metodologia Científica: um manual para a realização de pesquisas em administração.* Catalão-Goiás

Prodanov, C. C., & Freitas, E. C. de. (2013). *Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico* (2ª ed.). Novo Hamburgo.

Sousa, P. (07 de Abril de 2024). *Conceito de Licenciamento*. Acesso em 24 de Setembro de 2025, disponível em Conceito.de: https://conceito.de/licenciamento

GLOSSÁRIO

Afastamento frontal- distância entre o plano da fachada frontal e o limite frontal do lote.

Afastamento lateral- distância entre o plano da fachada lateral e o limite lateral do lote.

Afastamento Posterior- distância entre o plano da fachada posterior e o limite posterior do lote.

Alvará- documento que licencia as actividades de construção.

Área bruta de construção- valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo.

Balanço- avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre o limite de implantação.

Cave- piso total ou parcialmente enterrado localizado abaixo da cota de soleira.

Cércea- dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

Cota de soleira- a demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau do pavimento da entrada principal do edifício, que deve ser como tal identificada quando o edifício se situar entre dois arruamentos a diferentes níveis e com entradas por ambos;

Dependências- edificações anexas às habitações com apenas um piso, situadas na parcela em que está a construção principal e, em geral, destinadas a habitação de pessoal de serviços, ou a garagens, depósitos de mobília ou de bagagens dos moradores (arrumos).

Edificabilidade- área bruta de construção que é possível realizar a construção, expressa em m^2, reconhecida em licença ou autorização administrativa.

Fogo- habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referência para as áreas urbanas e urbanizáveis um número mínimo de três habitantes por fogo.

Habitação Multifamiliar- edificações projectadas para habitação permanente de mais de uma família.

Habitação Unifamiliar- edificações projectadas para habitação permanente de uma família.

Logradouro- área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente se encontra conexa com ele, servindo de jardim, estacionamento, quintal ou pátio.

Lote- área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Parcela- área de terreno física ou juridicamente autonomizada.

Pé direito- distância vertical entre o piso e o tecto de um compartimento.

Planta topográfica- desenho à escala duma parcela ou talhão demarcado, especificando de forma inequívoca pelo menos a sua localização, identificação, limites e confrontações, servidões existentes, o uso autorizado e suas condicionantes, nome do titular do direito de uso e aproveitamento e identificação da autoridade emitente.

Profundidade dos edifícios- é a distância compreendida entre o plano da fachada principal ou anterior e o plano da fachada de trás ou posterior, considerada acima do nível do solo.

Projectos complementares- conjunto de projectos técnicos adicionais, tais como estruturas, águas, esgotos e electricidade, necessários para completar o processo de licenciamento.

Propriedade horizontal- edifício dividido em fracções autónomas, nas quais cada fracção constitui uma unidade independente, com propriedade exclusiva do respectivo titular, coexistindo com partes comuns da edificação.

Sacada- construção que ressalta da face de uma parede em torno de portas ou de janelas em apartamentos.

Solo urbano- toda a área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações, sedes de postos administrativos e localidades, legalmente instituídas.

Talhão- área de terreno dentro dos limites de um quarteirão, que pela sua extensão tenha possibilidades de ser parcelada.

Talude- declive ou inclinação que se dá à superfície do revestimento de um muro, de um paredão, de um fosso, escarpa, rampa, etc.

Tapume- vedação provisória usada durante a construção, reconstrução, melhoramento ou demolição.

Telas finais- plantas e peças escritas correspondentes à obra efectivamente construída.

Termo de Responsabilidade- documento emitido pelo profissional para cada obra.

Vistoria- inspecção efectuada pela entidade municipal com o objectivo de verificar as condições explicitadas em Lei para uma edificação, obra ou actividade.

ANEXOS

Anexo 1- Tabela com elementos do PIP do Caso de Estudo 1

Anexo 2- Cálculos das taxas do Caso de Estudo 2

Anexo 3- Projecto de Arquitectura dos Casos de Estudo 1 e 2

Anexo 4- Licença de Construção do Caso de Estudo 3

Anexo 5- *Checklist* do Caso de Estudo 4

Anexo 6- Projecto de Arquitectura do Caso de Estudo 4

Anexo 7- Requisitos para análise de projectos de arquitectura para instalação de antenas de telecomunicação (Caso de Estudo 5)

Anexo 8- Minutas usadas no processo de licenciamento de obras no CMM

Anexo 9- Taxas e multas decorrentes no processo de licenciamento de obras no CMM

Anexo 10- Planta de Uso do Solo do PEUMM

Anexo 11- Inquérito sobre o processo de licenciamento de obras no CMM

Anexo 1- Tabela com elementos do PIP do Caso de Estudo 1

Nr.	DESIGNAÇÃO	CONDICIONANTES URBANÍSTICAS
1	**FINALIDADE** (Uso a que se destina a parcela)	Uso misto (Habitação, Comércio, Serviços e Hotelaria)
2	**CÉRCEA** (Alturas das edificações)	Máximo 10 pisos (R/C+9);
3	**IMPLANTAÇÃO** (Aspectos gerais de implantação do conjunto)	Todo o edifício e outros elementos relacionados deverão ser implantados na zona perimetral da parcela;
4	**AFASTAMENTOS MÍNIMOS** (Distâncias mínimas dos planos das fachadas aos limites da parcela e entre os edifícios)	**Frontal:** 5.00 metros; **Laterais**: 3.00m; **Posterior**: 5.00m;
5	**% DE OCUPAÇÃO** (Percentagem máxima de ocupação do solo)	75% máximo da área do terreno;
6	**BALANÇOS** (volumes projectados para além do alinhamento do plano da fachada)	São permitidos a projecção de balanços sobre as fachadas frontal e posterior, com carácter aberto, destinado a varandas com um máximo de 1.20m. Sobre as fachadas laterais são apenas permitidas a projecção de volumes destinados a guarda-fatos com um máximo de 0.60m;
7	**PROFUNDIDADE** (Distância entre os planos das fachadas frontal e posterior)	17,00 metros máximo;
8	**ESTACIONAMENTO** (Rácios mínimos de estacionamento em função do uso destinado)	**Igreja:** 1 vaga por 50.00 m^2 de área bruta de construção. **Habitação:** 2 Vagas por habitação **Comércio:** 1 vaga por cada 50.00 m^2 **Hotelaria:** 1 vaga por cada 5 quartos **Utentes com mobilidade condicionada:** 1% da capacidade total
9	**PÉ DIREITO MÍNIMO:** (Distância interna entre dois pavimentos)	**Áreas administrativas e de serviços:** 3.00 m; **Habitação:** 2,80 m;

Anexo 2- Cálculos das taxas do Caso de Estudo 2

Tabela A2.1. Taxa das alterações internas em função das áreas

	Taxa de Alterações Internas ($\frac{500MT}{100m^2}$)	
	Área de Demolições	Área de Construções
Anexo	75,33 m^2	75,33 m^2
Edifício Principal R/C	208,62 m^2	208,62 m^2
Edifício Principal 1 Andar	208,62 m^2	208,62 m^2
Σ	492,57 m^2	492,57 m^2

$$Demolição\ da\ A.Internas = 492{,}57\ m^2 \times \frac{500MT}{100m^2} = 2.462{,}85\ MT$$

$$Construção\ da\ A.Internas = 492{,}57\ m^2 \times \frac{500MT}{100m^2} = 2.462{,}85\ MT$$

Tabela A2.2. Taxa das novas construções em função das áreas

	Taxa de Nova Construção (90MT/m^2)	
	Área de Demolições	Área de Construções
Área Externa	27,33 m^2	105,49 m^2
Pérgola	-	93,37 m^2
Pórtico	-	89,69 m^2
Σ	27,33 m^2	288,55 m^2

Muro*	-	18,60 ml

*taxa de $20MT/ml$

$Demolição\ da\ A.\ externa = 27{,}33\ m^2 \times 90MT/m^2 = 2.459{,}70\ MT$

$Construção_{A.\ Externa+Pérgola+Pórtico} = 288{,}55\ m^2 \times 90MT/m^2 = 25.969{,}5\ MT$

$Construção\ do\ Muro = 18{,}6\ ml \times 20MT/ml = 372{,}00\ MT$

$\sum Taxa\ de\ Demolição = Demolição\ das\ A.Internas + Demolição\ da\ A.\ externa$

$= 2.462{,}85\ MT + 2.459{,}70\ MT = \mathbf{4.922{,}55\ MT}$

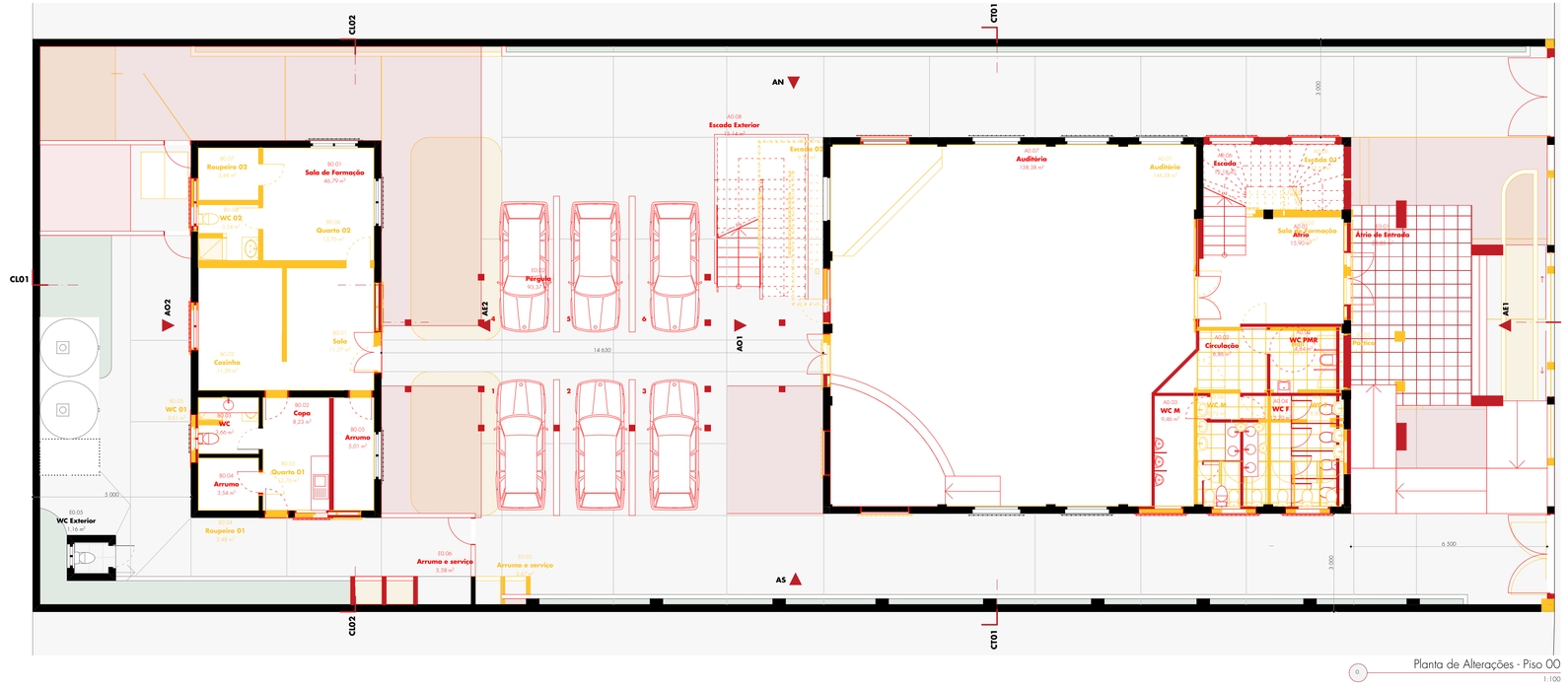
$\sum Taxa\ de\ Construção = Construção\ das\ A.internas$

$+ Construção_{A.\ Externa+Pérgola+Pórtico} + Construção\ do\ Muro$

$= 2.462{,}85\ MT + 25.969{,}5\ MT + 372{,}00\ MT = \mathbf{28.804{,}35\ MT}$

Anexo 3- Projecto de Arquitectura dos Casos de Estudo 1 e 2

Nota: Reprodução autorizada para fins académicos



Planta de Alterações - Piso 00

1:100

MA 00 Mapa de Áreas - Piso 00

categoria	ref.ª	nome	área [m2]
–, –			
–	–	–	–
			0,00 m²
[1], Edifício Principal			
	A0.01	Átrio	15,90
	A0.02	Circulação	6,86
	A0.03	WC M	9,46
	A0.04	WC F	12,20
	A0.05	WC PMR	4,84
	A0.06	Escada	12,18
	A0.07	Auditório	138,38
	A0.08	Escada Exterior	15,14
			214,96 m²
[2], Edifício Anexo			
	B0.01	Sala de Formação	46,79
	B0.02	Copa	8,23
	B0.03	WC	3,66
	B0.04	Arrumo	3,54
	B0.05	Arrumo	5,01
			67,23 m²
[3], Áreas Exteriores			
	E0.01	Átrio de Entrada	28,85
	E0.02	Pérgula	93,37
	E0.03	Área Ajardinada	156,67
	E0.04	Área Pavimentada	339,41
	E0.05	WC Exterior	1,16
	E0.06	Arrumo e serviço	3,58

NOTAS

Este desenho é propriedade intelectual dos seus autores, não podendo, sem prévia autorização ser reproduzido ou usado para qualquer fim a não ser o aqui indicado.

Todas as dimensões deverão ser aferidas em obra. Qualquer problemas decorrentes da não aferição das mesmas é de total responsabilidade do Empreiteiro

As peças desenhadas deverão ser lidas em conjunto com todas peças escritas que compõem o Caderno de Encargos

Cotas lineares em planta são em tosco e cotas lineares em cortes são em limpos

Cotas altimétricas referem-se sempre a limpos

	publicação	data	alterações	proj.
PP.P01	Publicação Estudo Prévio	01/07/25		

2502-ATJM

Renovação do Salão

ATJM

Av. Salvador Allende,491,R/C. • Maputo • Moçambique

atelier JFA

fase

ESTUDO PRÉVIO

especialidade

ARQUITECTURA

Coordenação Geral	Coordenação Técnica
V Sonda, OARQ Nº 17	T Bhatt, OARQ Nº 55

Arquitectos Responsáveis

M Salomane , OARQ Nº 220 | | .

desenhou	verificou	aprovou
MS	VT	VT

Plantas

Planta de Alterações - Piso 00

desenho Nº

fase	especialidade	nº desenho	revisão
PIP.	ARQ.	02.01-	R00

substitui:

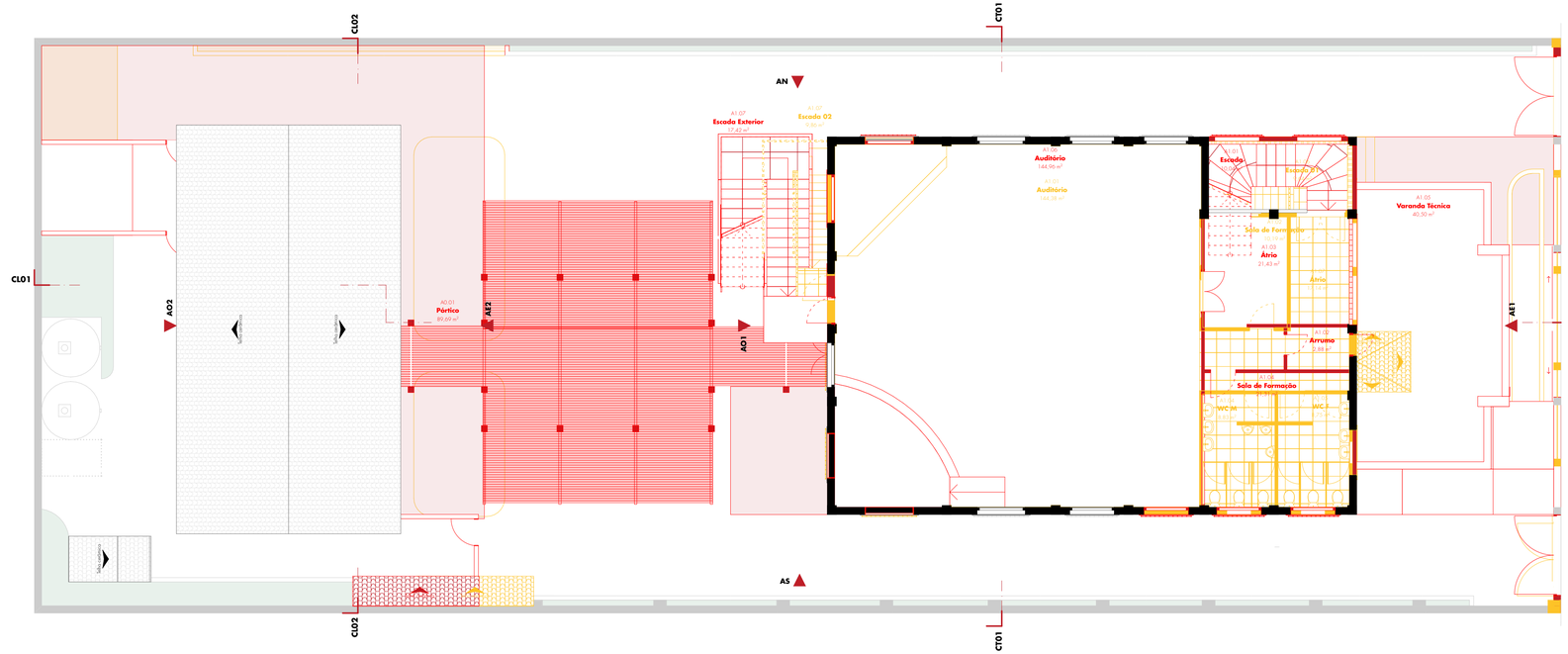
escalas: 1:100

data: 02Jul-2025

www.atelierjfa.co.mz
Travessa da Azores,27,Maputo,Moçambique,T + 21 493 013 • 82 301 8990

Formato: A1xA3 841 x 297 mm

atelier JFA



1 Planta de Alterações - Piso 01
1:100

MA 01 Mapa de Áreas - Piso 01

categoria	ref.:	nome	area [m2]
[1]. Edifício Principal			
	A1.01	Escada	10,04
	A1.02	Arruma	2,88
	A1.03	Átrio	21,43
	A1.04	Sala de Formação	21,31
	A1.05	Varanda Técnica	40,50
	A1.06	Auditório	144,96
	A1.07	Escada Exterior	17,42
			258,54 m²

NOTAS

Este desenho é propriedade intelectual dos seus autores, não podendo, sem prévia autorização ser reproduzido ou usado para qualquer fim a não ser o aqui indicado.

Todas as dimensões deverão ser aferidas em obra. Quaisquer problemas decorrentes da não aferição das mesmas é de total responsabilidade do Empreiteiro

As peças desenhadas deverão ser lidas em conjunto com todas peças escritas que compõem o Caderno de Encargos

Cotas lineares em planta são em tosco e cotas lineares em cortes são em limpos

Cotas altimétricas referem-se sempre a limpos

publicação	data	alterações	proj.
PIP01 Publicação Estudo Prévio	01/07/25		

2502-ATJM

Renovação do Salão

ATJM

Av. Salvador Allende,491,R/C. • Maputo • Moçambique

atelier JFA

fase

ESTUDO PRÉVIO

especialidade

ARQUITECTURA

Coordenação Geral
V Sonda, OARQ Nº.17

Coordenação Técnica
T Bhatt, OARQ Nº.55

Arquitectos Responsáveis
M Salomane , OARQ Nº. 220 | . | .

desenhou	verificou	aprovou
MS	VT	VT

Plantas

Planta Planta de Alterações - Piso 01

desenho Nº.

fase	especialidade	nº desenho	revisão
PIP.	ARQ.	02.02-	R00

substitui:

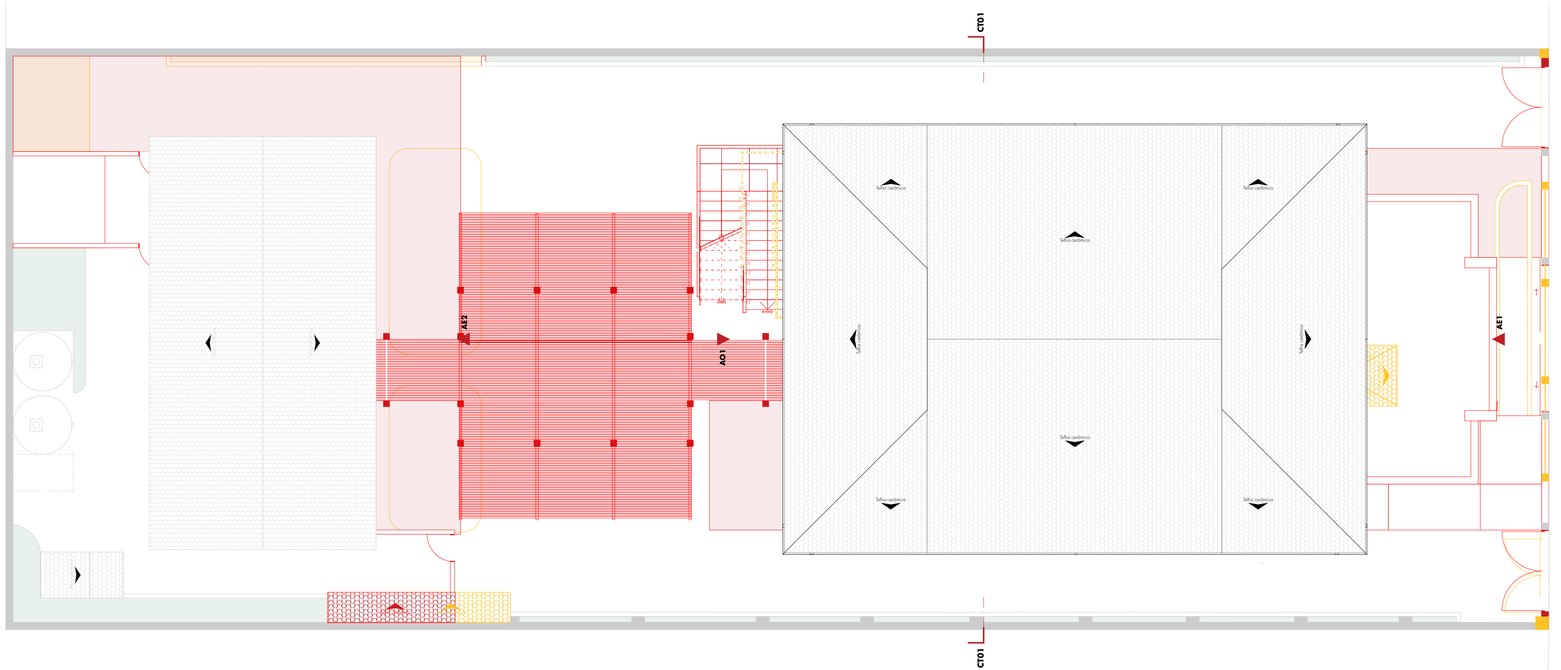
escalas: 1:100

data: 02Jul-2025

www.atelierjfa.co.mz
Travessa dos Açores,27,Maputo,Moçambique,T • (+ 21 493 010 • 82 301 8990

Formato
A1xA3
841 x 297 mm

atelier JFA


C1 01
C1 01
AE2
AE1
AO1
Telha cerâmica
Telha cerâmica
Telha cerâmica
Telha cerâmica
Telha cerâmica
Telha cerâmica
Telha cerâmica
up
up
up

Anexo 4- Licença de Construção do Caso de Estudo 3

MUNICÍPIO DE MAPUTO

CONSELHO MUNICIPAL

DIRECÇÃO DE SERVIÇO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E CONSTRUÇÃO

LICENÇA DE CONSTRUÇÃO N° 37/DSMOTC-DL/2025

Nos termos do artigo 23° do Decreto 2/2004 de 31 de Março, é emitida a presente Licença de Construção, em nome de **--------CFAO MOTORS MOZAMBIQUE LDA----------** ,portador do **BI** nº ---------- , emitido em ---------- e o Número Único de Identificação Tributária (NUIT) nº **--401196641--** , através do qual é licenciada a ---------- **-------CONSTRUÇÃO--------**nos termos do n◦1 do artigo 2° do Decreto acima indicado nas Parcelas nº **435/1e4, 434/14,15 e 432E1, 435D, 435/6 e 432, 434/15C --AV. DA O.U.A e RUA DO LAGO AMARAMBA--** nº **---141---**, Bairro **----------MALANGA----------** do Foral do Município de Maputo, referente ao Expediente nº **418-C/25** , A **-------ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO ---** ----------, aprovado pelo Despacho de **10/07/2025.** e apresenta as seguintes características: Área de Construção **11.225,29m²**; com **-03-** pisos, -- fogos, **-01-** cave, **-07**m.Alt, -----destinados a **---COMÉRCIO E SERVIÇOS---** , com o valor da obra estimado em **280.632.250,00**Mt, a ser construída em regime de ---------- **-EMPREITADA: MOZAGO, LDA----------,** sob responsabilidade de**---EQUILÍBRIO SOLUÇÕES DE ENGENHARIA E** , com a qualificação **CONSTRUÇÃO----------** de**----------CONSULTORIA E FISCALIZAÇÃO----------**

Prazo de validade da Licença: **24 Meses, de 10/09/2025** à **10/09/2027**

O DIRECTOR

.....

OBS: EXP. 418-C/2025
RL/AC/EN

USO EXCLUSIVAMENTE ACADÉMICO

(VERSO)
CONDIÇÕES GERAIS DAS LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO

1. Todos os assuntos relacionados com as obras em curso deverão ser tratados pelos técnicos responsáveis que poderão fazer-se acompanhar dos proprietários ou seus bastantes procuradores;

2. É permitido ao proprietário mudar de responsável desde que o novo técnico assuma a responsabilidade por toda a obra anteriormente executada devendo, em caso negativo ser requerida uma vistoria aos trabalhos;

3. É permitido ao técnico desistir da sua responsabilidade devendo, para este efeito, requerer uma vistoria aos seus trabalhos ou apresentar substituto que se responsabilize por toda a obra executada;

4. Deverão ser conservadas em bom estado no local da obra todas as peças do projecto, licença e outros documentos municipais;

5. A obra não poderá ser iniciada sem previa comunicação ao C.M.M. e deverá ser executada sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 112º do R.G.E.U., de acordo com o projecto aprovado e cumprindo integralmente as condições da licença;

6. Todas as determinações escritas, pelo fiscal da obra, na caderneta, terão de ser rigorosamente cumpridas, sob pena de embargo;

7. É obrigatória em cada obra a colocação de tabuleta, no prazo de 8 dias, conforme o modelo anexo e bem legível;

8. Deverá ser solicitada, por escrito, com pelo menos vinte e quatro horas de antecedência, a presença do fiscal da obra quando se tiver concluído a abertura de cabouces ou as alvenarias atingirem o nível de cada uma das lajes, antes da cobertura das redes de abastecimento de água, esgotos e após a conclusão do assentamento das armaduras de betão armado ou dos vigamentos de ferro;

9. Logo que estejam assentes as soleiras das portas e a primeira fiada das paredes ou muros deverá ser requerida a verificação do alinhamento e cota de nível;

10. Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria e a passagem da licença de utilização;

11. Deverá ser solicitado o número de polícia para as novas portas abertas para a via pública no prazo de 30 dias após o termo da licença de construção;

12. O proprietário do prédio fica a responsável pelos danos que, no decurso da obra, sejam causados nos passeios já construídos ou na via pública;

13. Todas as obras de reparação ou beneficiação dos passeios e via pública serão executados pelo C.M.M. por conta do proprietário;

14. A validade desta licença conta-se a partir da data da sua emissão ou, sendo gratuita, da data da sua concessão;

15. Findo o prazo da licença sem que a obra esteja concluída poderá o proprietário obter a sua prorrogação por um período de tempo não superior a metade do prazo anteriormente autorizado. O pedido de prorrogação deverá dar entrada 20 dias antes do prazo de validade da licença de construção. Findo o prazo desta prorrogação, sem que a obra esteja concluída o proprietário poderá requerer a renovação da licença anualmente mediante o pagamento de multa;

16. A emissão da licença de utilização pode ser recusada, caso as instalações hidráulicas e sanitárias, os serviços de elevadores e os sistemas de iluminação, energia e outros serviços não foram instalados de acordo com o projecto ou não funcionam de modo satisfatório.

Averbamentos

Data: ...../...../20....	Data: ...../...../20....	Data: ...../...../20....	Data: ...../...../20....
.....	.....	.....	.....
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura

USO EXCLUSIVAMENTE ACADÉMICO

Anexo 5- *Checklist* do Caso de Estudo 4

CHECKLIST

REPARTIÇÃO DE LICENCIAMENTO	**Exp.----/---**

PROJECTO	Construção de um edifício misto (lojas, apartamentos e área de lazer)
DESCRIÇÃO	Trata-se do pedido submetido aos ----, sob o registo ----, onde se pretende a construção de um complexo comercial, que integra também apartamentos e área de lazer, a implantar na Parcela nº ---, Talhão ---, no Bairro ----, Distrito Municipal -----, em nome de -----

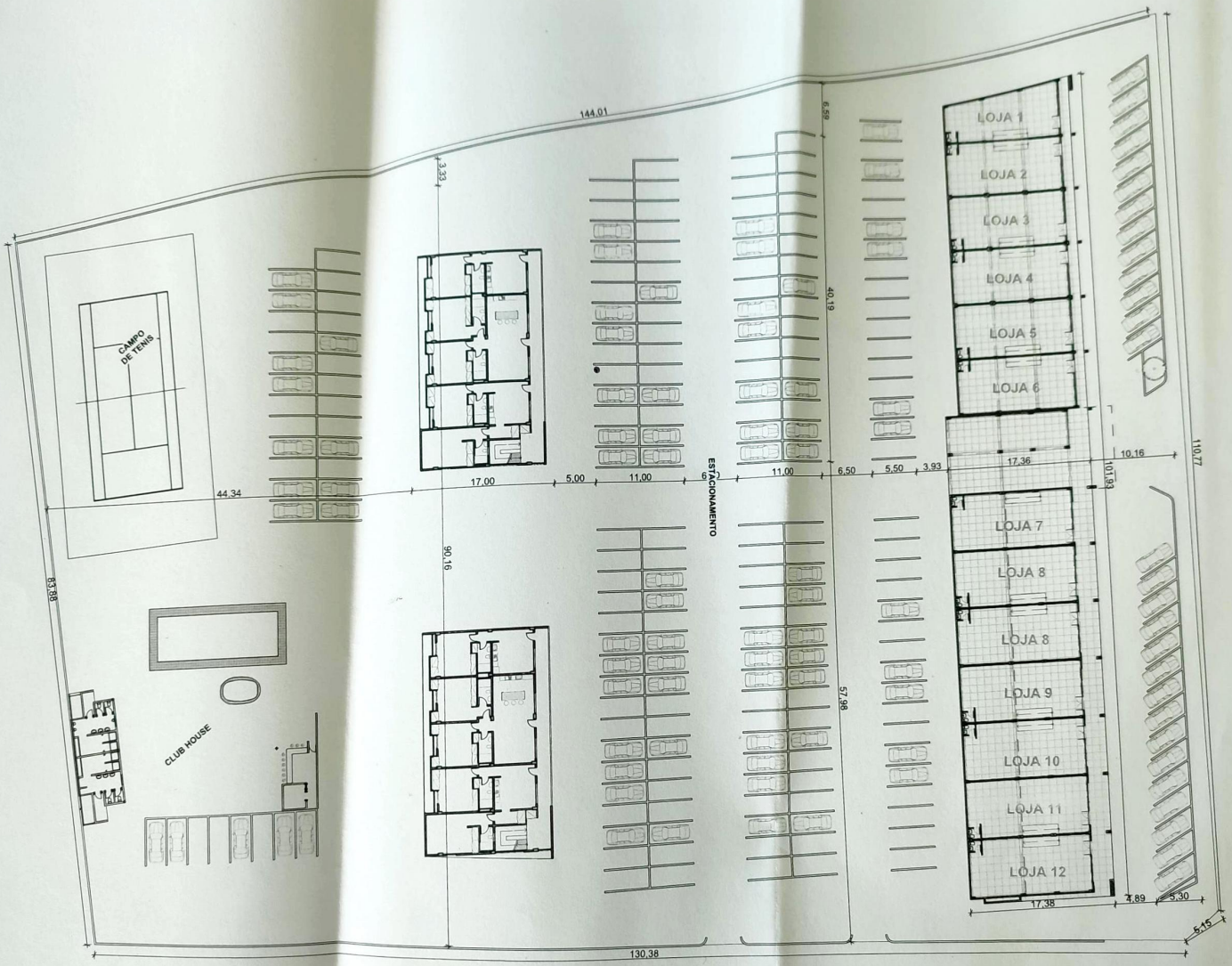
Nr.	**DESIGNAÇÃO**	**PARECER TÉCNICO**
1	DUAT/Certidão	Em conformidade
2	FINALIDADE	Misto (habitacional e comércio).
3	CÉRCEA (Nr. Pisos)	4 pisos, conforme o plano.
4	ALINHAMENTOS	Em conformidade.
5	BALANÇOS	Os Balanços previstos não devem comprometer os afastamentos mínimos regulamentares com excepção das fachadas frontal e posterior com uma saliência máxima de 1.50m.
6	% DE OCUPAÇÃO	Conforme, enquadra-se nos 75% de área máxima edificável.
7	PROFUNDIDADE	Nada a objectar.
8	SANITÁRIOS	Previstos.
9	MURO	Não previsto.
10	ESTACIONAMENTO	Previsto.
11	COMUNICAÇÃO VERTICAL	Em conformidade.
12	ILUMINAÇÃO/VENTILAÇÃO NATURAL	Em conformidade.
13	RAMPAS DE ACESSO	Necessidade de projectar rampas de acesso destinada aos indivíduos de mobilidade reduzida.
14	TÉCNICO RESPONSÁVEL	Em conformidade.
15	PARECERES INSTITUCIONAIS (EDM. ARM, DNAC, MISAU, DINATUR, ECT…)	Solicitar o Parecer da REVIMO.

PROPOSTA	O anteprojecto está em condições de ser aprovado, entretanto o proponente deverá observar e submeter alguns elementos.
RECOMENDAÇÕES	1. Garantir a ventilação e iluminação natural nos compartimentos de permanência, com excepção dos sanitários (a qual pode ser mecânica ou forçada)- Artigo 31, RGEU;

	2. Prever no mínimo, estacionamento correspondente a 48 vagas para os apartamentos, e 26 vagas destinadas ao comércio; 3. Enumerar as vagas de estacionamento e discriminar as destinadas aos apartamentos das destinadas ao comércio; 4. Projectar rampas de acesso destinada à indivíduos de mobilidade reduzida; 5. NUIT do titular da parcela; 6. Termo de Responsabilidade do Engenheiro Responsável pelas obras, acompanhado pela cédula profissional; 7. Declaração e cópia do alvará do Empreiteiro responsável pela execução das obras; 8. Declaração e cópia do alvará do Empreiteiro responsável pela execução das obras; 9. Declaração e cópia do alvará da empresa responsável pela fiscalização das obras; 10. Valor estimado da obra em Meticais (Mapa de medições e estimativa de custos, assinado pelo técnico responsável); 11. Parecer das Águas da Região Metropolitana de Maputo (AdRM); 12. Parecer da Electricidade de Moçambique (EDM); 13. Parecer do Serviço Nacional de Salvação Pública (SENSAP); 14. Parecer da REVIMO (Rede Viária de Moçambique); 15. Mapa resumo devidamente preenchido; 16. Projecto de arquitectura em versão digital (CD).

Anexo 6- Projecto de Arquitectura do Caso de Estudo 4

Nota: Reprodução autorizada para fins académicos



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO 1:500

eduardus a&S
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA

DES N.º:
01.AR.02

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

DATA: **03-06-2025**
ESCALA: **1:500**
FASE:
#Project Status

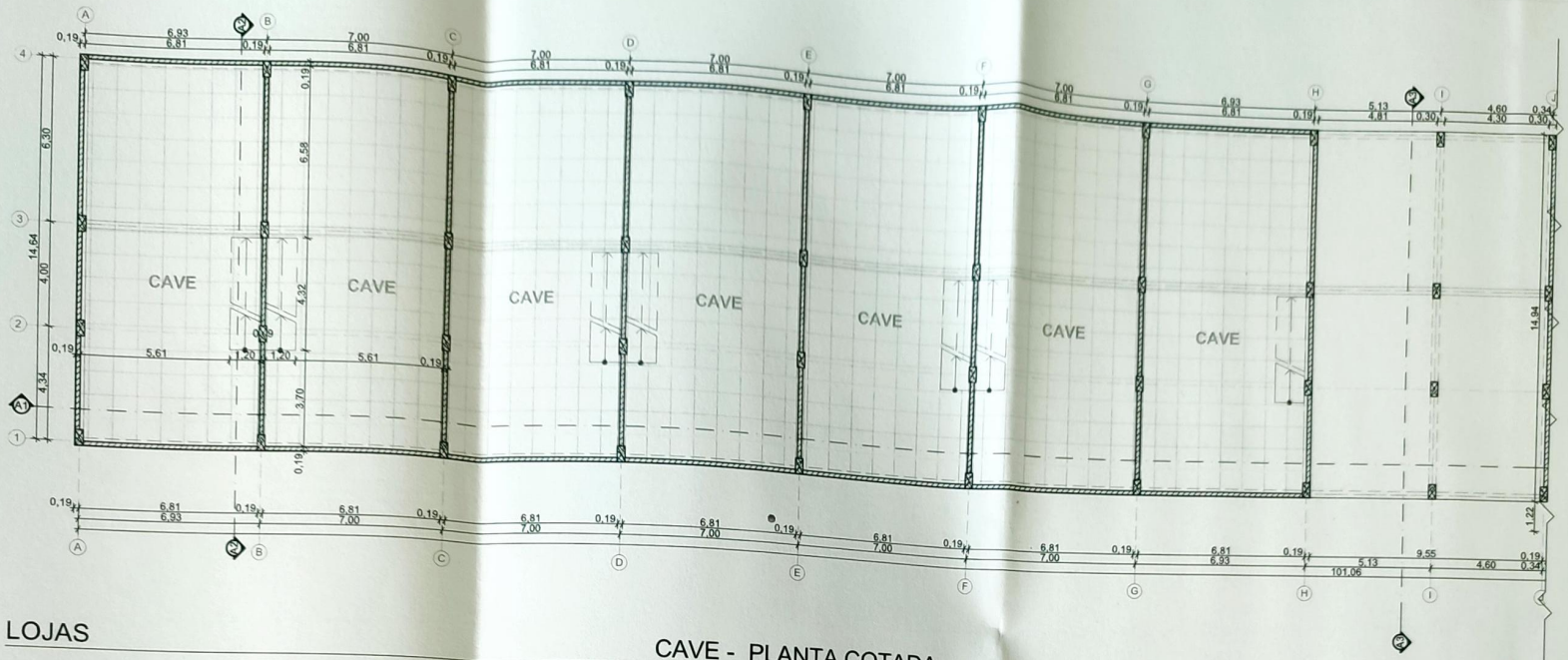
OBSERVAÇÕES:

Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade da EDUARDUS - Arquitectura e Serviços.
São reservados todos os direitos autorais.

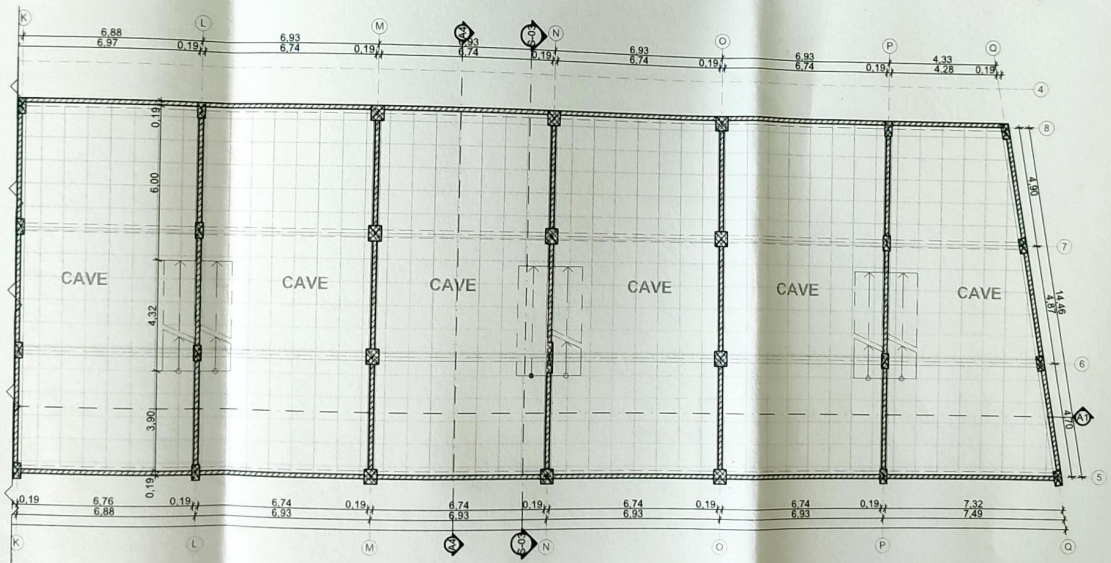
A3
297mm



LOJAS

CAVE - PLANTA COTADA

1:200



LOJAS

CAVE - PLANTA COTADA

1:200

eduardus a&s
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA

DES N.º:
01.AR.03

LOJAS:
CAVE - PLANTA COTADA

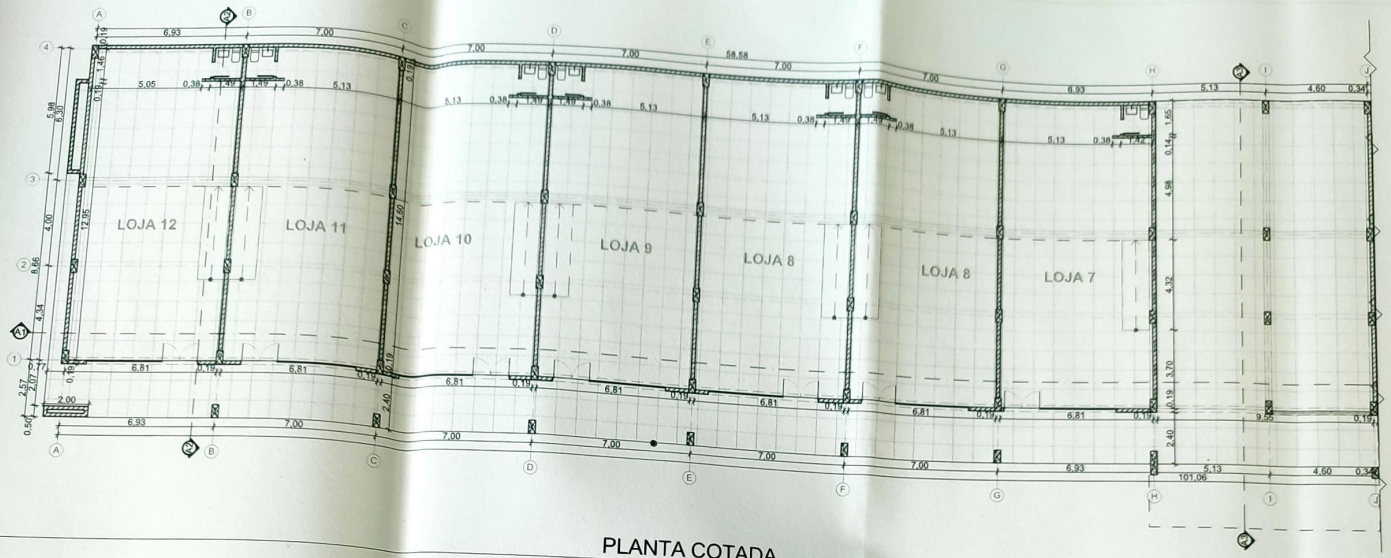
DATA: **03-06-2025**
ESCALA: **1:200**
FASE:
#Project Status

OBSERVAÇÕES:

Rev. Descrição Data

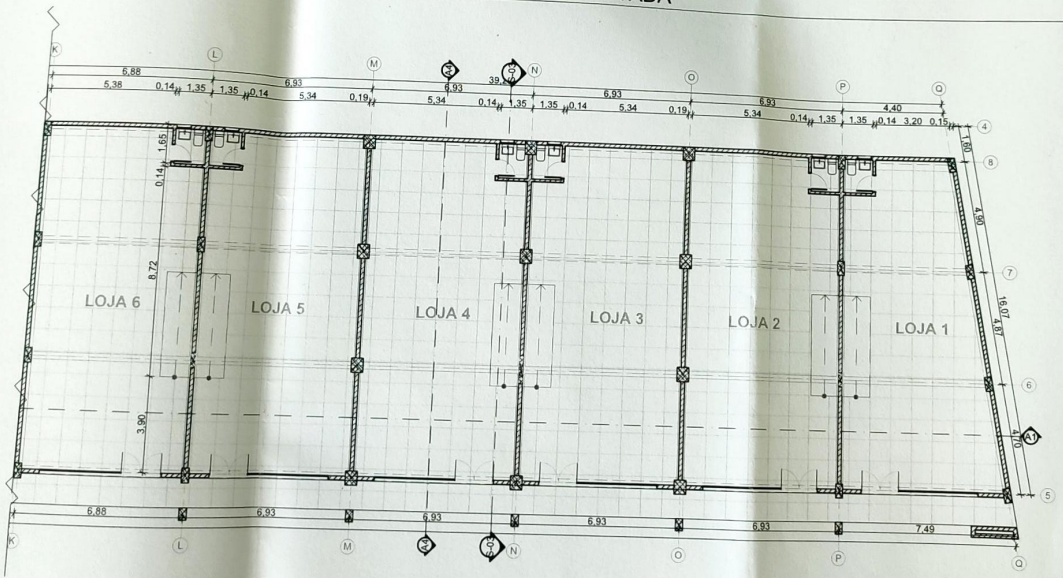
ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade de EDUARDUS - Arquitectura e Serviços.
São reservados todos os direitos autorais.



PLANTA COTADA

1:200



PLANTA COTADA

1:200

eduardus a&s
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA

DES N.º:
01.AR.04

:
PLANTA COTADA

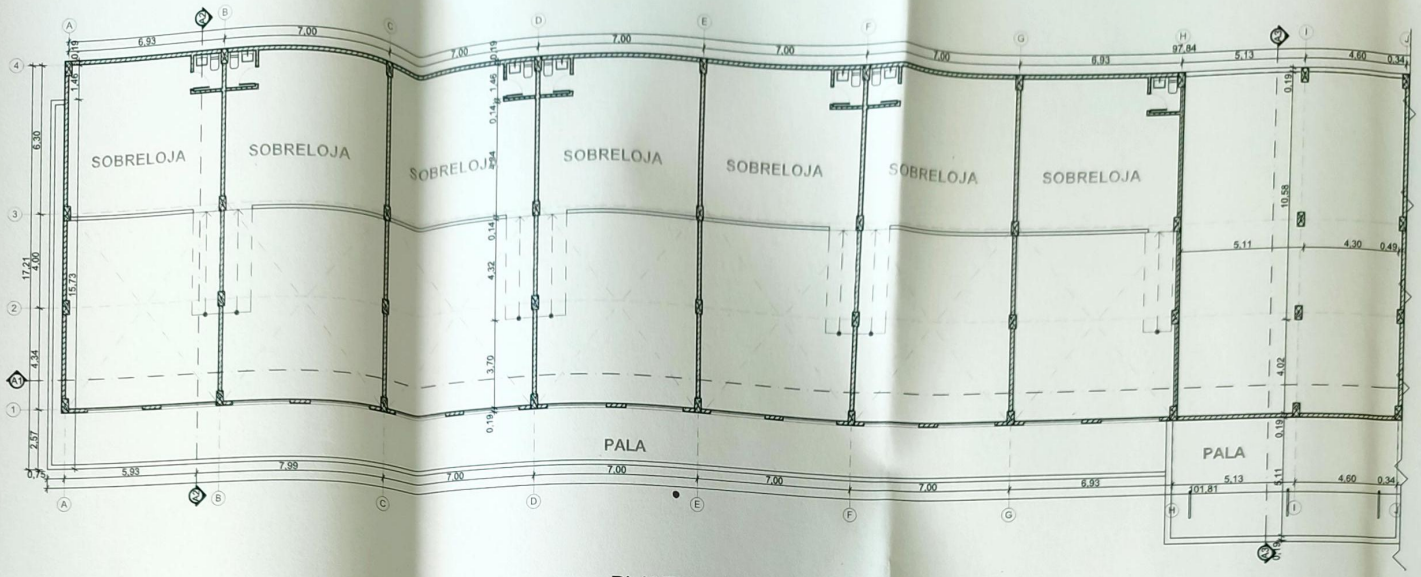
DATA: **03-06-2025**
ESCALA: **1:200**
FASE:
#Project Status

OBSERVAÇÕES:

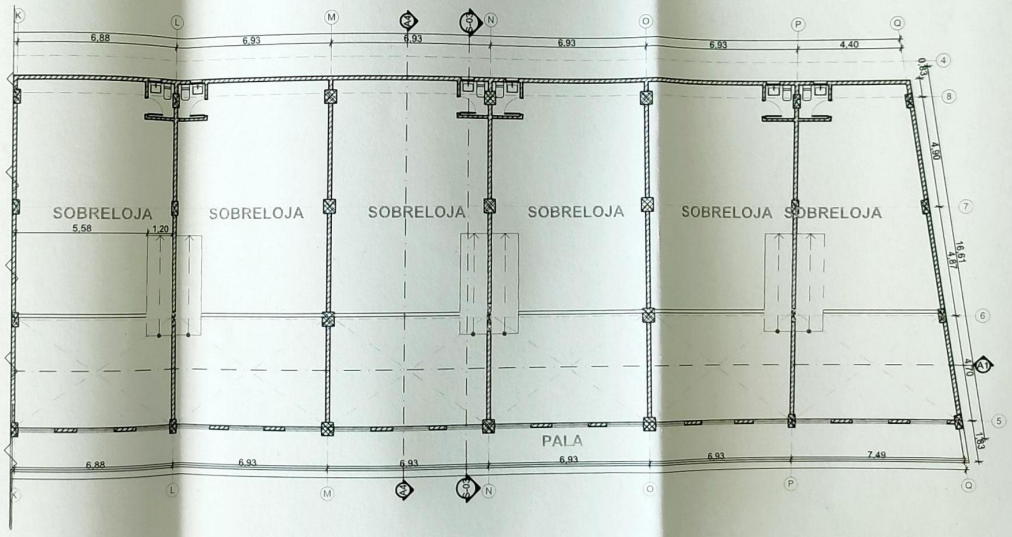
Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade de EDUARDUS - Arquitectura e Serviços.
São reservados todos os direitos autorais.



PLANTA COTADA 1:200



PLANTA COTADA 1:200

eduardus a&s
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA

DES N.º:
01.AR.05

:
PLANTA COTADA

DATA: **03-06-2025**
ESCALA: **1:200**
FASE:
#Project Status

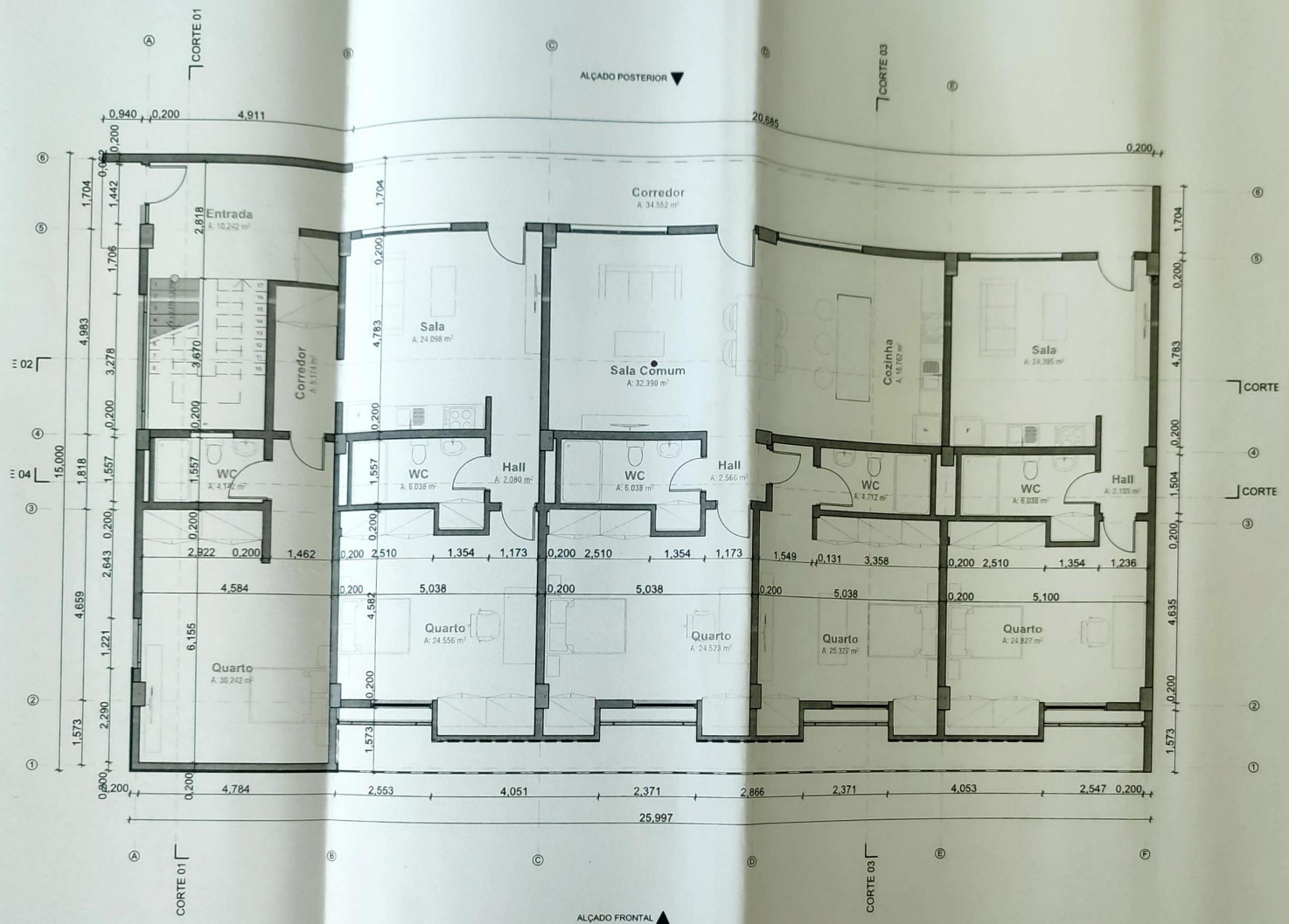
OBSERVAÇÕES:

Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade da EDUARDUS - Arquitectura e Serviços.
São reservados todos os direitos autorais.

FORMATO A3 420 x 297mm



Apartamentos

Piso térreo - Planta cotada

1:100

FORMATO A3 420 x 297mm

eduardus a&S
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA

DES Nº.:
01.AR.12

Apartamentos:
Piso térreo - Planta cotada

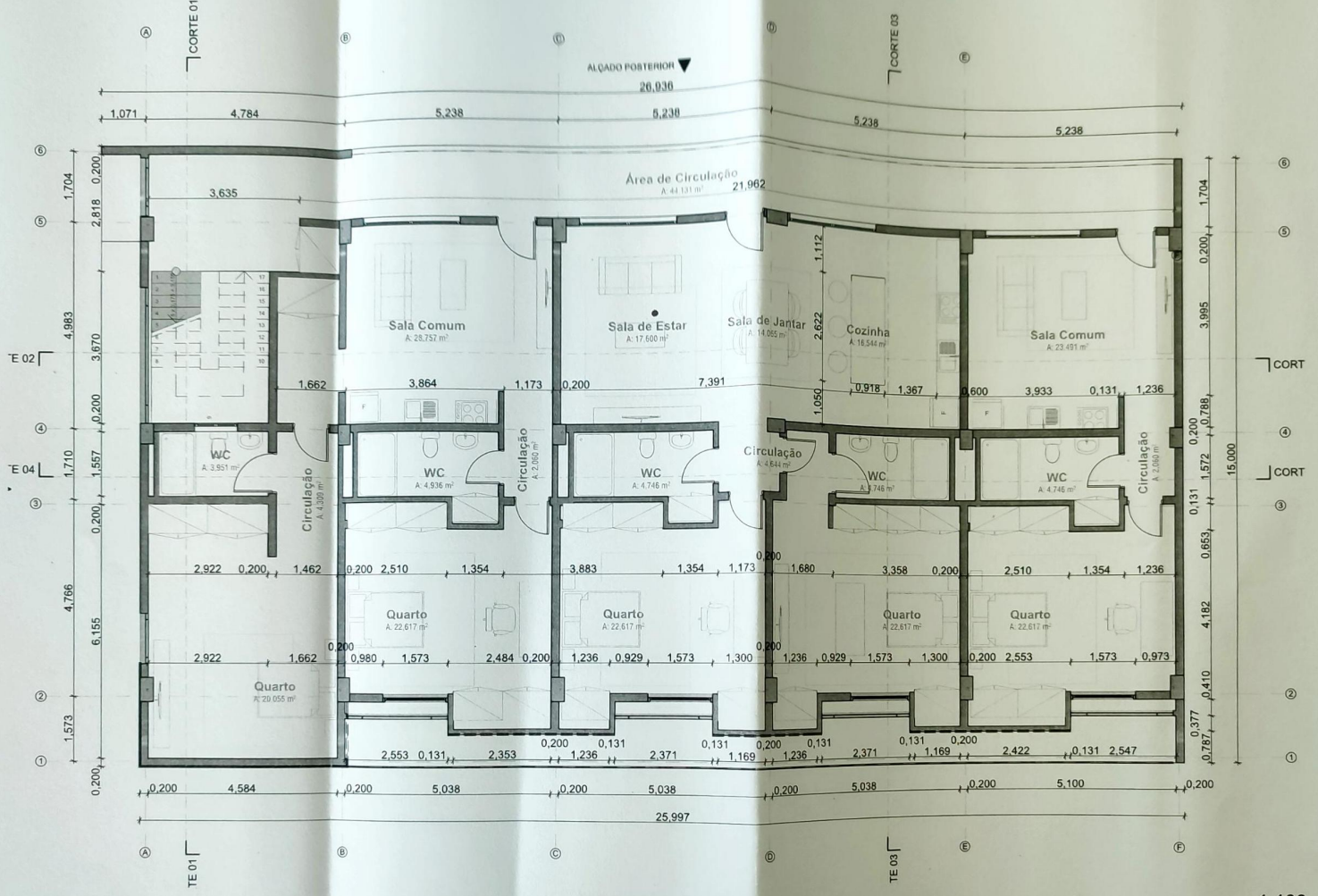
DATA: **03-06-2025**
ESCALA:
FASE:
#Project Status

OBSERVAÇÕES:

Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade da EDUARDUS - Arquitectura e Serviços. São reservados todos os direitos autorais.



Apartamentos — 1º ao 3º Andar - Planta Cotada — 1:100

FORMATO A3 420 x 297mm

eduardus a&s
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA:
EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.:
156EASCM2504
LOCALIZAÇÃO:
Av. Marginal

REQUERENTE:
M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA
Engº. Emerson Inácio Gove
OP. de CAD:
Engº. Samuel A. Simango
VERIFICAÇÃO:
Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE
ARQUITECTURA
DES N.º:
01.AR.13

Apartamentos:
1º ao 3º Andar - Planta Cotada

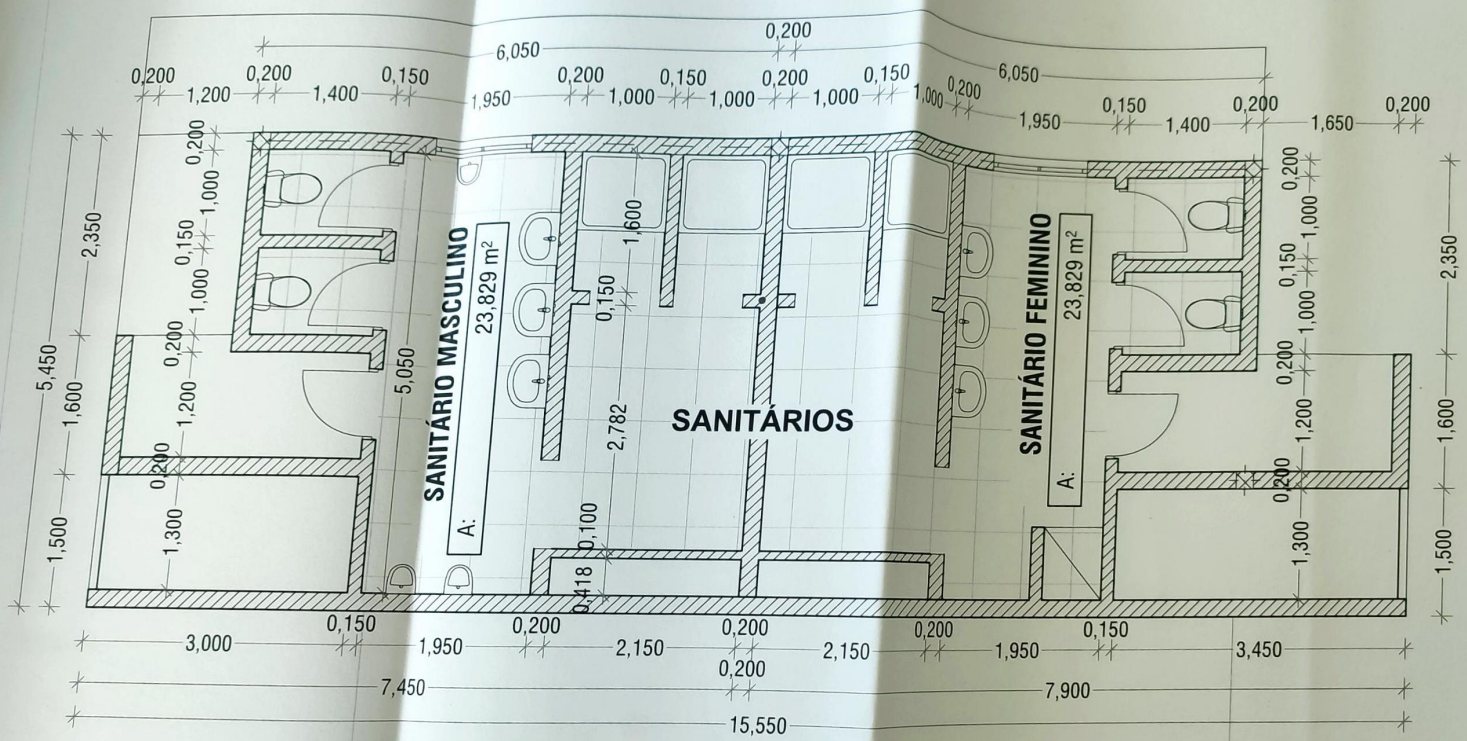
DATA: **03-06-2025**
ESCALA:
FASE:
#Project Status

OBSERVAÇÕES:

Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto neste desenho permanece propriedade da EDUARDUS - Arquitectura e Serviços. São reservados todos os direitos autorais.



FURO, TANQUES E BOMBAS

A:	36,996 m²

CLUBE HOUSE — PISO TÉRREO - PLANTA COTADA — 1:50

FORMATO A3 420 x 297mm

eduardus a&s
Consultoria para Construção Civil
Rua dos Antúrios nº 149 R/C Polana Caniço
Maputo - cell.: 843061000

TEMA: EDIFÍCIO COMERCIAL

PROJECTO Nº.: 156EASCM2504

LOCALIZAÇÃO: Av. Marginal

REQUERENTE: M.A Investimentos. SA

PROJECTISTA: Engº. Emerson Inácio Gove

OP. de CAD: Engº. Samuel A. Simango

VERIFICAÇÃO: Engº. Emerson Inácio Gove

ESPECIALIDADE: ARQUITECTURA

DES N.º: 01.AR.23

CLUBE HOUSE: PISO TÉRREO - PLANTA COTADA, COBERTURA

DATA: 03-06-2025

ESCALA:

FASE: #Project Status

OBSERVAÇÕES.

Rev. Descrição Data

ID: LOJAS.pln

O projecto reside directo permanece propriedade de EDUARDUS - Arquitectura e Serviços. São reservados todos os direitos autorais.

Anexo 7- Requisitos para análise de projectos de arquitectura para instalação de antenas de telecomunicação (Caso de Estudo 5)

REQUISITOS PARA ANÁLISE DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA PARA INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELECOMUNICAÇÃO

CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO EM ÁREAS (TALHÕES E PARCELAS)

1. Documento comprovativo de titularidade da Parcela ou Declaração do Bairro confirmando a titularidade da Parcela;
2. Cópia do Contracto celebrado entre as partes;
3. Bilhete de Identidade e NUIT do titular da Parcela;
4. Comprovativo de pagamento do Imposto Pessoal Autárquico;
5. Projectos de arquitectura, Estruturas, Memória Descritiva, etc., na língua oficial portuguesa, e estes deverão incluir:
    a. Área de cobertura;
    b. Altura total;
    c. Cargas previstas para as torres;
    d. Fundações;
    e. Estrutura;
    f. Escadas;
    g. Esteira vertical e horizontal;
    h. Plataformas;
    i. Para-raios;
    j. Aterramento;
    k. Iluminação de obstáculos;
    l. Pintura.

6. Deverá constar do requerimento a indicação exacta do local onde se pretende instalar a antena:
    - ADM, Bairro, Avenida/Rua, N˚ da casa/flat e outras;
    - Ponto de Instalação (Cave, Terraço ou superfície);
7. Planta de Localização do local onde pretende implantar a antena indicando as coordenadas geográficas;
8. Fotografias do local de implantação/instalação;
9. Planta de Implantação Geral devidamente cotada, com a representação de todas as benfeitorias existentes, indicando a distância que as separa da torre;
10. Distância mínima de 05,00m em relação as benfeitorias e infraestruturas próximas, de modo a garantir segurança;
11. Termo de Responsabilidade do autor do Projecto de Arquitectura acompanhado pelo certificado do MOPHRH e Cédula profissional.
12. Termo de Responsabilidade do Engenheiro Responsável pelas obras e acompanhado pelo certificado do MOPHRH;
13. Declaração e cópia do alvará do Empreiteiro responsável pela execução das obras;
14. Valor estimado da obra em Meticais (Mapa de medições e estimativa de custos, assinado pelo técnico responsável);
15. Licença Ambiental específica de cada infraestrutura a ser instalada nas áreas pretendidas;

16. Mapa resumo devidamente preenchimento;

INSTALAÇÃO EM TERRAÇOS

1. Comprovativo de pagamento do Imposto Predial Autárquico (IPRA);
2. Fotografias do imóvel e local de implantação;
3. Tratando-se de condomínio, deverá apresentar a anuência dos moradores ou vizinhos em declaração devidamente reconhecida pelo notariado e acompanhada dos respectivos BI's;
4. Relatório do Estudo de Avaliação da Segurança Estrutural do Edifício, comprovando a estabilidade para suportar a instalação da antena realizados pelo LEM. Caso esses estudos não sejam realizados pelo Laboratório de Engenharias de Moçambique (LEM), devem no entanto, ser homologados por aquele.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

a) Nas zonas sem plano de ordenamento territorial, em caso da torre de telecomunicação não ser compatível com o plano a ser elaborado, o C.M.M irá mandar remover no prazo que convier sem nenhuma responsabilidade.

*b) Caso Verifique-se que o espaço localiza-se dentro da zona de protecção do Aeroporto de Mavalane, deve-se solicitar o Parecer da Instituição de Tutela (**Autoridade Reguladora de Aviação Civil de Moçambique**);*

c) Pretendendo-se implantar/instalar a antena dentro do espaço de uma Instituição Pública, deverá igualmente solicitar-se o Parecer da instituição de tutela;

ANEXO 8- Minutas usadas no processo de licenciamento de obras no CMM

N.° 01 **PRAZO: 30 DIAS**

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

EXMO SENHOR
DIRECTOR ADJUNTO MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURAS
DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

M A P U T O

NOME COMPLETO_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____AOS___/____/____, NATURAL DE_____, RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____ TELEFONE_____, TITULAR DO USO E APROVEITAMENTO DA PARCELA/TALHÃO _____ SITO NO BAIRRO_____, VEM MUI RESPEITOSAMENTE REQUER A V.EXCIA SE DIGNE MANDAR FORNECER TODA INFORMAÇÃO PRÉVIA, REFERENTE AOS CONDICIONALISMOS URBANÍSTICOS IMPOSTOS PARA A REFERIDA PARCELA,

PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS**

- Título de Uso e Aproveitamento de Terra (DUAT);
- Memória explicativa das intenções projectuais,
- Planta de Localização do local onde pretende executar as obras - Escala 1/1000 ;
- Planta Topográfica com implantação a escala minima de 1/200, definindo o alinhamento e perímetro das edificações e a indicação do uso a que se destina;
- As cérceas e o número de pisos acima ou abaixo da cota de soleira;
- As áreas de construção e a volumetria de cada um dos edifícios;
- Cópia da senha de Imposto Pessoal Autárquico.
- Cópia do pacto social ou outro documento de constituição da pessoa jurídica;
  Procuração conferindo poderes suficientes ao subscritor do requerimento para representar a pessoa jurídica.

N.° 02 **PRAZO: 60 DIAS**

PEDIDO DE APROVAÇÃO DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

EXMO SENHOR
DIRECTOR ADJUNTO MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURAS
DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

M A P U T O

NOME COMPLETO_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____ PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____ AOS___/____/____, NATURAL DE_____, RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____TELEFONE_____ DESEJANDO LEVAR A EFEITO A CONSTRUÇÃO DE_____, NA PARCELA/TALHÃO_____ SITUADO NO BAIRRO_____ CONFORME O PROJECTO QUE SE JUNTA, VEM MUI RESPEITOSAMENTE REQUER A V.EXCIA SE DIGNE APROVAR O RESPECTIVO PROJECTO.

PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS**

- Titulo de Uso e Aproveitameno da Terra ou Título de Propriedade das edificações existentes;
- Memoria Descritiva;
- Projecto de Arquitectura (Plantas, Alçados e Cortes) - Escala 1/100 ou 1/50;
- Planta de localização (a escala mínima 1/1000 com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra);
- Planta Topográfica (com implantação no terreno indicando a rede de esgotos) - Escala 1/200; 1/250; 1/500 - de acordo com a dimensão do projecto;
- Termo de Responsabilidade do autor do Projecto de Arquitectura;
- Cópia da senha de Imposto Pessoal Autárquico.

N.° 03 **PRAZO: 30 DIAS**

PEDIDO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

EXMO SENHOR
DIRECTOR ADJUNTO MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURAS
DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

M A P U T O

NOME COMPLETO_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____ PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____ AOS___/____/____, NATURAL DE_____, RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____TELEFONE_____ TENDO SIDO APROVADO O PROJECTO DE ARQUITECTURA E SUBMETIDO OS PROJECTOS COMPLEMENTARES PARA EFEITOS DE CONSTRUÇÃO DE _____, SOB REGIME* DE_____ NA PARCELA/TALHÃO_____ SITUADO NO BAIRRO_____, VEM MUI RESPEITOSAMENTE REQUERER A V.EXCIA SE DIGNE AUTORIZAR A EMISSÃO DA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO PELO PRAZO DE _____ MESES.

PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS**

- Cópia do despacho de aprovação dos projectos de complementares ou cópia do requerimento de submissão;
- Cópia do projecto aprovado (projecto de arquitectura e os projectos complementares);
- Mapa de áreas cobertas e estimativa do custo da obra, subscrita pelo técnico responsável pelo projecto;
- Declaração de compromisso de execussão pelo empreiteiro responsável pela execussão dos trabalhos, acompanhada pela cópia do alvará (caso se trate de empreitada);
- Declaração de compromisso de acompanhamento da execussão da obra pelo técnico responsável (caso se trate de auto-construção assistida);
- Declaração de compromisso de acompanhamento da execussão da obra pelo autor do projecto (nos restantes casos).

N.º 04 **PRAZO: 30 DIAS**

PEDIDO DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

EXMO SENHOR
DIRECTOR ADJUNTO MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURAS
DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

M A P U T O

NOME COMPLETO_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____ PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____ AOS__/___/___, NUIT:_____NATURAL DE_____, RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____ TELEFONE_____,COM O E-MAIL_____, TITULAR DO USO E APROVEITAMENTO DE TERRA DA PARCELA/TALHÃO_____TENDO CONCLUIDA A CONSTRUÇÃO DE _____VEM POR MEIO DESTE SOLICITAR A V.EXCIA A VISTORIA DO REFERIDO IMÓVEL, MANDANDO PASSAR A RESPECTIVA LICENÇA DE UTILIZAÇÃO,

PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO___DE_____20___

- **ANEXOS:**

- Fotocópia da Licença de Construção Actualizada;
- Projecto de Arquitectura em telas vegetal, incluindo a Implantação na Planta Topográfica com a representação da Rede Hidráulica (reflectindo a situação final da construção);
- Fotocópia da Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial (no caso de emissão da licença de Utilização em simultâneo com a Certidão de Benfeitorias);
- Cópia da senha de Imposto Pessoal Autárquico.

NOTA: TODOS OS CONTEÚDOS DOS PROCESSOS DEVEM SER DIGITALIZADOS, CADA FOLHA IDENTIFICADA, ENUMERADOS E REMETIDOS NUM CD EM FORMATO PDF ACOMPANHADOS DO DOCUMENTO FÍSICO.

Decreto 2/2004 de 31 de Março
Capítulo V, Art. 34 a 40

N.º 05

CERTIDÃO DE BENFEITORIAS

EXMO SENHOR
DIRECTOR ADJUNTO MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURAS
DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

M A P U T O

NOME COMPLETO_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____ PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____ AOS___/____/____, NATURAL DE_____, RESIDENTE NO BAIRRO_____, AV./RUA_____, TELEFONE_____, PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL SITO NA PARCELA/TALHÃO_____, VEM POR MEIO DESTE SOLICITAR A V.EXCIA QUE LHE SEJA PASSADA A LICENÇA DE UTILIZAÇÃO EM SEU NOME E A CERTIDÃO DAS BENFEITORIAS ERGUIDAS , PELO QUE,

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS:**

  - Fotocópia da Licença de Utilização;
  - Certidão emitida pela DMPUA
  - Declaração de compra e venda

N.º 06

PEDIDO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE

EXMA SENHORA
DIRECTORA DA DIRECÇÃO DE SERVIÇO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E CONSTRUÇÃO
CIDADE DE MAPUTO

M A P U T O

NOME_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____AOS__/___/___, NATURAL DE_____,RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____TELEFONE_____, PROFISSÃO_____, CONCESSIONÁRIO DA PARCELA/TALHÃO N._____DESCRITO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DO MAPUTO, PRÉDIO N._____A FOLHAS_____DO LIVRO B/_____, VEM MUI RESPEITOSAMENTE SOLICITAR A V.EXCIA SE DIGNE MANDAR PASSAR O TÍTULO DE PROPRIEDADE,_____, PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO
MAPUTO___DE_____20__

- ANEXOS:

1- CASA CONSTRUÍDA:
- CERTIDÃO NEGATIVA DE CONSERVATÓRIA
- LICENÇA DE UTILIZAÇÃO
- CÓPIA DE DUAT
- SENHA DE IMPOSTO PESSOAL AUTÁRQUICO
- BI

2- CASA COMPRADA AO ESTADO
- CERTIDÃO NEGATIVA DA CONSERVATÓRIA
- TÍTULO DE ADJUDICAÇÃO
- SISA
- SENHA DE IMPOSTO PESSOAL AUTÁRQUICO
- BI

3-CASA COMPRADA A TERCEIROS
- ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA
- CERTIDÃO NEGATIVA DA CONSERVATORIA
- SISA
- BI

- IMÓVEIS QUE TIVERAM UMA DELIBERAÇÃO JUDICIAL, DEVE ANEXAR A SENTENÇA DO TRIBUNAL E CERTIDÃO DE SENTENÇA
- EM CASO DE REPRESENTAÇÃO DE UMA INSTITUIÇÃO DEVE ANEXAR A CREDENCIAL

NB: REQUERIMENTOS AUTENTICADOS E CÓPIAS RECONHECIDAS (EXCEPTO DOCUMENTOS DE CONSELHO MUNICIPAL DE MAPUTO)

N.º 07

PEDIDO DE VISTORIA

EXMO SENHOR
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO E AMBIENTE DA CIDADE DE MAPUTO

M A P U T O

NOME_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____AOS___/____/____, NATURAL DE_____,RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____TELEFONE__ _____, CONCESSIONÁRIO DA PARCELA/TALHÃO_____TENDO EFECTUADO A CONSTRUÇÃO DE _____VEM POR MEIO DESTE PEDIR A V.EXCIA A QUE SEJA FEITA A VISTORIA NA REFERIDA _____ PELO QUE;

PEDE DEFERIMENTO
MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS:**

  - **FOTOCÓPIA DA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO ATUALIZADA;**
  - **PROJECTO EM VEGETAL, SELOS DE 1.000.00MT PARA FORMATOS A4;**
  - **SELOS DE 2.000,00MT PARA FORMATOS ACIMA DE A4;**
  - **REQUEREMENTO RECONHECIDO;**
  - **CÓPIA DA SENHA DE IMPOSTO PESSOAL AUTÁRQUICO**

NB: REQUERIMENTOS AUTENTICADOS E CÓPIAS RECONHECIDAS

N.º 08 **PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE DUAT**

EXMO SENHOR
DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO E AMBIENTE DA CIDADE DE MAPUTO

M A P U T O

NOME_____DE_____ANOS DE IDADE, ESTADO CIVIL_____PORTADOR DO B.I. No._____PASSADO PELO ARQUIVO DE IDENTIFICAÇÃO DE_____AOS___/____/____, NATURAL DE_____,RESIDENTE NO BAIRRO_____AV./RUA_____TELEFONE_____, VEM MUI RESPEITOSAMENTE REQUERER A V.EXCIA A ATRIBUIÇÃO DE TALHÃO PARA_____, PELO QUE

PEDE DEFERIMENTO

MAPUTO____DE_____200__

- **ANEXOS:**
  - **CÓPIA DE BI**
  - **CÓPIA DA SENHA DE IMPOSTO PESSOAL AUTÁRQUICO**
  - **DECLARAÇÃO DE RESIDENCIA OU TRABALHO**

NB: REQUERIMENTOS AUTENTICADOS E CÓPIAS RECONHECIDAS

DUAT - Direito de uso e aproveitamento de terra

Anexo 9- Taxas e multas decorrentes no processo de licenciamento de obras no CMM

- **Vias públicas –** estradas, ruas e praças oficialmente reconhecidas pela Administração.
- **Vistoria –** Inspecção efectuada pela entidade municipal com o objectivo de verificar as condições explicitadas em Lei para uma edificação, obra ou actividade.
- **Volume de construção (V)**: O espaço acima do solo correspondente a todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, exceptuando elementos ou saliências com fins exclusivamente decorativos, ou estritamente destinados a instalações técnicas e chaminés, mas incluindo o volume da cobertura, expresso em metros cúbicos (m³).

ANEXO II

Multas

Pelas infracções à presente Postura são aplicáveis as seguintes multas, sem prejuízo de outras sanções que vierem a ser aplicáveis:

Infracção	Multa (MT)
Por falta do projecto aprovado	10.000,00 a 80.000,00
Obras Clandestinas - Execução de obras de construção civil, designadamente novos edifícios ou reconstrução, ampliação, alteração, ou demolição de edificações, e ainda os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, efectuados sem licença de construção.	10% do valor total da obra Sem limite máximo
Obras Clandestinas - Execução de obras de construção civil, designadamente novos edifícios ou reconstrução, ampliação, alteração, ou demolição de edificações, e ainda os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, efectuados em desacordo com o projecto aprovado.	(30% do Valor da área construida)
Utilização de qualquer habitação, escritório, armazém, loja, oficina ou quaisquer outras unidades independentes de uma edificação, sem a respectiva licença ou em desacordo com o uso fixado na respectiva licença de utilização, ainda que ocupada.	2.000,00 a 6.000,00
Desacato ao embargo- prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido ordenado.	200.000,00 a 500.000,00
A ausência do livro de obra no local onde se realizam as obras.	5.000,00
Por ausência da Licença de Construção no local da Obra.	5.000,00
Por ausência da Licença de Construção no local da obra	5.000,00
Por falta de Caderneta de Obra	5000,00
Por má conservação do projecto e da caderneta	100.000,00
Por ausência da Cortina de obra no local.	10.000,00
Pela ausência, na obra, da Placa de Obras.	5.000,00
Por não ter sido requerida a verificação do alinhamento e cota de nível	200.000,00
Por terem sido iniciadas as obras sem prévia comunicação a Município	20% do valor da construção existente
Troca/mudança de actividade/função dos edifícios sem licenciamento	200 000.00
Por falta de licença de habitação ou utilização,	500,00
Caducidade da Licença de Construção mantendo o progresso das obras	½*(Taxa da L.C) * no de meses;
Alteração no projecto de arquitectura após sua aprovação sem o prévio consentimento do Município, especialmente quanto aos índices urbanísticos, tipo de uso e dos elementos geométricos essenciais da construção.	Cancelamento da licença
Multa pela porrogação especial da licença de construção	20 % da Taxa da licenca de construção
Atraso na submissão dos projectos complementares e não pagamento da licença no período de 30 dias	20% do valor da Licença para cada igual período fixado
A falta de colaboração por parte do empreendedor, ou seu mandatário em processos de sancionamento	Cancelamento da Licença

ANEXO III

(Taxas pela emissão de licenças de Construção e processos associados)

1. Pela execução de obras particulares são cobradas taxas em função do prazo da licença, da superfície e as taxas especiais adiante especificadas.

Tabela 1 : Taxas pela emissão de licenças de Construção

N/ORDEM	Especificação	Situação de Infra-estruturação	Taxa de Licenciamento (MT)
1	Actividade habitacional unifamiliar/ multifamiliar	Sem Infra-estruturas	60MT/ m²
2	Actividade serviços, comércio, industrial	Sem Infra-estruturas	70Mt/ m²
3	Actividade habitacional unifamiliar/multifamiliar	Com Infra-estruturas	80Mt/ m²
4	Actividade serviços, comércio, industrial	Com Infra-estruturas	90Mt/ m²

Nota: para edifícios cuja altura ultrapassa a cércea prevista são aprovados excepcionalmente devendo pagar uma taxa agravada ao triplo da licença de Construção.

2. Pelos proces associados à construção são devidas as taxas adiante especificadas

Tabela 2 : Taxas em função do Prazo da licença

N/O	Tipo de Taxas	Prazo da Licença	Taxa (MT)	Unidade
1	Taxas em função do prazo de licença	Até 15 dias	100,00	dias
		Até 1 mês	200,00	mês
		Por cada mês além do primeiro até 6 meses uma taxa adicional	200,00	mês

Tabela 2: Taxas em funçao da Superfície

N/O	Designação	Especificação	Taxa (MT)	Unidade
2	Por Qualquer Pavimento			
2.1.		Até 100 m2	5,00	MT/m²
2.2.		Além de 100 a 1000 m²	(5,00 + 1,00) cada 100m²	MT/m²
2.3.		Além de 1000 m²	10,00	m²
3	Pela construção de terraços no prolongamento dos pavimentos de edifício ou, servindo-lhe de cobertura, utilizáveis como logradouro, esplanada, etc			
3.1.		Até 100 m2	5,00	MT/m²
3.2.		Além de 100 a 1.000 m²,	10,00	m²,

Tabela 4: Taxas Especiais

N/O	Designação	Especificação	Taxa (MT)	Unidade
1	Pela construção nova, em cada andar, de janelas de sacada, balcões ou varandas que se projectem sobre a via pública			
1.1.	Balanço	Até 0,60 m	20,00	m/l
1.2.	Balanço	Mais de 0,60 m	40,00	m/l
2.	No 1º. Piso (rés-do-chão) pela construção de palas ou alpendres não acessíveis.			
2.1.	Balanço	Até 0,50 m	10,00	m²
2.2.	Balanço	Mais de 050 m	20,00	m²
3.	Pela construção, reconstrução total ou parcial de vedações e muros de suporte à face da via pública:	Metro linear	20,00	ml
4.	Pela construção, reconstrução total ou parcial de vedações e muros de suporte afastados da via pública	Metro linear	10,00	ml

5.	Por cada transformação de porta ou janela em montra ou vice-	1	50,00	unidade
6	Por cada abertura, fechamento ou transformação de vão de portas ou janelas, nas fachadas principais	1	75,00	unidade
7	Pela aprovação de cada projecto de alterações que se pretendem fazer no decurso da obra	1	500,00	unidade
8	Pela ocupação de via pública com tapumes, andaimes, amassadouros, depósitos de materiais e de entulhos e caldeiras em consequência de obras.			
8.1.	Tapumes	Durante os primeiros 12 meses por cada mês	5,00	Mês/m2/fracção
8.2.		Além de 12 meses	10,00	Mês/m2/fracção
8.3.	Andaimes quando não assentem em local defendido por tapume.	Durante os primeiros 12 meses por cada mês	5,00	Mês/m2/fracção
8.4.		Além de 12 meses	10,00	Mês/m2/fracção
8.5	Amassadouros fora dos tapumes	por metro quadrado/mes	10,00	Mês/m2/fracção
8.6.	Depósitos de materiais ou entulhos, fora dos tapumes	por metro quadrado/mes	10,00	Mês/m2/fracção
8.7.	Caldeiras fora dos tapumes	mês	10,00	mês
9	Pelas alterações internas	Cada 100 m2/Piso	500,00	m2/piso
10	Pedidos de Informação Prévia que incluam visita ao campo, levantamento fotográfico, consulta de planos, bibliografias e outras entidades afins	Taxa Única	3.000,00	unidade
11	Licenciamento para obras de escavação e aterro	Unidade	10,00	m^3
12	Solicitação da 2ª via	Unidade	10% da Taxa da Licença – Não inferior a 500,00	
13	Por cada verificação da cota de nível e do alinhamento	Unidade	500,00	m/l
14	Pela aprovação de projectos	unidade	10,00	m^2
15	Pela autorização prévia de obras e serviços, carecendo de licanças de construção	Taxa Única	100,00	unidade

Tabela 6: Outras Taxas

N/O	Tipo de Taxa	Unidade	Taxa (MT)
1	Fornecimento de Cópias	Unidade	2.000.00
2	Taxa de Tramitação de Processos	Unidade	250.00
4	Sexta Categoria	Unidade	500.00
5	Licença de Pequenas Empresas	Unidade	2.000,00
6	Certidão de Benfeitorias (CB)	m2	75,00
7	Certidão de Propriedade Horizontal (PH)	m2	75,00

Anexo 10- Planta de Uso do Solo do PEUMM

452.500 455.000 457.500 460.000 462.500 465.000 467.500 470.000

7.142.500 7.140.000 7.137.500 7.135.000 7.132.500 7.130.000 7.127.500 7.125.000 7.122.500 7.175.500 7.120.000

LEGENDA

- Estradas Principais
- Estradas Secundárias
- Estradas Terciarias
- Via Férrea
- Limite do Distrito Municipal

ESPAÇO URBANIZADO

- Área Multifuncional
- Área Residencial de Alta Densidade
- Área Residencial de Média Densidade
- Área Residencial de Baixa Densidade
- Área de Comércio e Serviços

ESPAÇO URBANIZÁVEL

- Área Residencial Planificada de Alta Densidade
- Área Residencial Planificada de Média Densidade
- Área Residencial Planificada de Baixa Densidade
- Área Residencial Não Planificada de Alta Densidade
- Área Residencial Não Planificada de Média Densidade
- Área Residencial Não Planificada de Baixa Densidade
- Área de Vazio Urbano e/ou Ruinas

ESPAÇO PARA ACTIVIDADE INDUSTRIAL, DE ARMAZENAGEM E REPARAÇÃO

- Área de Industria, Armazenagem e Reparação
- Área de Industria Extractiva

ESPAÇO PARA ACTIVIDADE AGRICOLA

- Área de Agro-Pecuária

ESPAÇO AFECTO À ESTRUTURA ECOLÓGICA

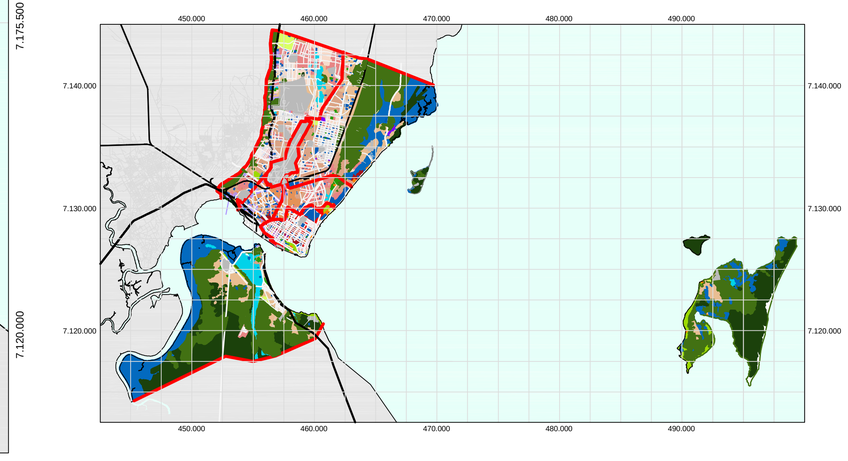
- Área Húmida e inundável
- Área Alagavél e Susceptivel a Inundações
- Verde Arborizado Natural (Mato)
- Verde Urbano de Parques e Jardins
- Verde Arborizado de Protecção

ESPAÇO PARA EQUIPAMENTO SOCIAL, SERVIÇOS PÚBLICOS E USOS ESPECIAIS

- Área para equipamentos Sociais e Serviços Públicos
- Área para Usos Especiais

ESPAÇO PARA REDES INFRAESTRUTURAIS

- Estacionamentos



N

Escala 1/25.000

0 0,5 1,0 1,5Km

• MUNICÍPIO DE MAPUTO •
PLANO DE ESTRUTURA URBANA

PLANTA DO USO DO SOLO SITUAÇÃO ACTUAL **A-04**

CONSELHO MUNICIPAL DE MAPUTO
DM PUA **Direcção Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente**

Universidade Eduardo Mondlane

Centro de Estudos de Desenvolvimento do Habitat
Faculdade de Arquit. e Planeamento Físico

Projecção: UTM, ZONA 36 Elipsóide: WGS84
Datum: MOZNET

Data: **Setembro 2008**

Anexo 11- Inquérito sobre o processo de licenciamento de obras no CMM



Avaliação do processo de Licenciamento de Obras no Conselho Municipal de Maputo (CMM)

Este inquérito tem como finalidade recolher informações sobre o nível de conhecimento, experiência e percepção dos utentes (munícipes, arquitectos, engenheiros, etc.) acerca do processo de licenciamento de obras no Município de Maputo.

Os dados recolhidos serão usados exclusivamente para uma análise académica com vista a identificar desafios e propor melhorias. A sua participação é voluntária e as respostas são confidenciais.

1. Qual é a sua profissão? *

- ○ Engenheiro Civil
- ○ Arquitecto
- ○ Empreiteiro
- ○ Estudante
- ○ Técnico de Construção Civil
- ○ Outra

2. Tem conhecimento sobre as regras e documentos necessários para o licenciamento de obras no CMM? *

- ○ Sim, tenho total conhecimento
- ○ Tenho algum conhecimento
- ○ Nenhum conhecimento

3. Com que frequência submete pedidos relacionados com licenciamento de obras no CMM? *

- ( ) Raramente (ao menos 1 vez por ano)
- ( ) Ocasionalmente (1 a 3 vezes por ano)
- ( ) Frequentemente (mais de 3 vezes por ano)
- ( ) Nunca submeti

4. Quão fácil ou difícil é encontrar informações sobre as regras e documentos necessários para um processo de licenciamento no CMM? *

- ( ) Muito fácil
- ( ) Fácil
- ( ) Razoável
- ( ) Difícil
- ( ) Muito difícil
- ( ) Nunca procurei

5. Onde é que procura informações sobre as regras e os documentos necessários para um processo de licenciamento de obras no CMM? *(Pode marcar várias opções)*

- [ ] No website oficial do CMM
- [ ] No balcão de atendimento presencial do CMM
- [ ] Por telefone ou email, contactando os serviços
- [ ] Perguntando a colegas ou outros técnicos
- [ ] Nos regulamentos vigentes e na postura municipal
- [ ] Tenho dificuldade em encontrar a informação
- [ ] Nunca procurei

6. Na sua opinião, os regulamentos concernentes ao licenciamento de obras e a postura municipal são claros e fáceis de perceber? *

- ◯ Sim, são muito claros
- ◯ São razoavelmente claros, mas há dúvidas
- ◯ Não, são confusos ou difíceis de interpretar
- ◯ Não tenho conhecimento suficiente para opinar

7. Pensando na sua experiência mais recente, como avalia as seguintes etapas do processo de licenciamento de obras no CMM? *(Responda somente em caso de ter participado de um processo de licenciamento de obra no CMM)*

	Satisfatório	Insatisfatório
A entrega inicial dos documentos...	◯	◯
O tempo de espera pela primeira ...	◯	◯
A clareza das respostas (quando ...	◯	◯
O atendimento e comunicação c...	◯	◯
O processo de vistoria (agendam...	◯	◯
O tempo total até à aprovação fin...	◯	◯

8. Qual é o MAIOR desafio ou obstáculo que encontra ao licenciar uma obra no CMM? *

- ◯ Nenhum desafio ou obstáculo
- ◯ O tempo de espera (demora excessiva)
- ◯ A burocracia (muitos documentos por entregar ou etapas complicadas)
- ◯ A falta de clareza nas regras ou nos pedidos de correcção
- ◯ A dificuldade em comunicar com a Secretaria para saber o ponto de situação do processo
- ◯ Os custos e taxas do processo
- ◯ Nunca licenciei uma obra no CMM
- ◯ Outro

9. O processo de licenciamento de obras é feito de forma digital (online) ou em papel (presencial)? *

- ◯ É tudo feito em papel e ao balcão
- ◯ É uma mistura (algumas coisas online, outras em papel)
- ◯ É tudo feito online
- ◯ Não sei / Não me recordo