



Cruzeiro do Sul

INSTITUTO DE INVESTIGAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO
www.iid.org.mz

MERCADO DE TERRAS URBANAS EM MOÇAMBIQUE

Coordenação Geral
Assistentes de Investigação

Auxiliares de Investigação

José Negrão
Almeirim de Carvalho
João Donato
Tomás Manhicane Júnior
Estudantes do Curso de Mestrado da FAEF

Maputo, Dezembro 2004

Índice

I. Introdução	1
II. A problemática	3
III. Revisão bibliográfica	6
IV. Objectivos	14
V. Metodologia e caracterização da amostra	15
VI. Acesso à terra urbana	22
VI.1. Formas de acesso à terra	22
VI.2. Características da procura	25
VI.3. Tipologia do mercado	28
VI.4. Dinâmica do mercado	31
VII. Eficiência alocativa	35
VII.1. Desempenho económico	36
VII.2. Justiça social	41
VII.3. Sustentabilidade do uso	47
VIII. Valor de mercado da terra	59
VIII.1. Valorização da terra urbana	60
VIII.2. Valor da terra	62
VIII.3. Custos de transacção	67
IX. Conclusões	69
X. Modelo para o Crescimento Urbano Sustentável (MoCUS)	74
X.1. Objectivos do MoCUS	75
X.2. Corpo teórico em que assenta o MoCUS	76
X.3. Pressupostos do MoCUS	81
X.4. Variáveis seleccionadas	82
X.5. Visualização do MoCUS	91
XI. Recomendações	95
<i>Referências bibliográficas</i>	98
Anexos	

Índice das figuras

Fig. 1: Formas de Acesso à Terra	23
Fig. 2: Comparação entre as formas de acesso em Manica e Nacala	24
Fig. 3: Idade dos chefes de família por zona	27
Fig. 4: Escolaridade dos chefes de família por zona	28
Fig. 5: Data da compra da parcela	32
Fig. 6: Transacções de terras nas últimas cinco décadas	33
Fig. 7: Investimento na parcela por forma de acesso	37
Fig. 8: Área média per capita por forma de acesso e por zona	43
Fig. 9: Diferença entre as áreas máxima e mínima per capita por acesso e por zona	44
Fig. 10: Combustível doméstico por forma de acesso	50
Fig. 11: Comparação entre cidades do uso dos combustíveis domésticos	51
Fig. 12: Investimento em infra-estruturas na parcela por acesso e por zona	54
Fig. 13: Valor médio de mercado da terra por m ² por forma de acesso	63
Fig. 14: Relação entre investimento e valor de mercado por m ²	64
Fig. 15: Diferença percentual entre preço de reserva e preço de oferta	67
Fig. 16: Visualização das variáveis dependentes	85
Fig. 17: Visualização das variáveis móveis	87
Fig. 18: Visualização das variáveis independentes	88
Fig. 19: Visualização das células para programação do MoCUS	90
Fig. 20: Visualização 1 da página projecção do MoCUS	91
Fig. 21: Visualização 2 da página projecção	92
Fig. 22: Visualização da projecção	93
Fig. 23: Visualização da simulação	93
Fig. 24: Visualização do MoCUS geo-referenciado	94

Índice das Tabelas

Tabela 1: Tipologia do mercado de terras urbanas	31
Tabela 2: Classificação dos graus de concentração	45
Tabela 3: Coeficiente de Gini por acesso, zona e cidade	46