

# ANÁLISE TEMÁTICA DE ARTIGOS JORNALÍSTICOS SOBRE HABITAÇÃO

Elaborado: Délzer de Barros Afonso

Estudante de Arquitectura 5º ano

Ano 2012

## **Resumo**

Este trabalho cinge-se na vertente analítica das diversas publicações nos variados jornais do país, no que se refere ao tema “**habitação**” que tem sido muito abordado a mais de três anos, visto que é um assunto relevante em qualquer parte do mundo, e nós não fugimos a regra. Portanto, nos diferentes pontos de vista apresentados pelas mesmas editoras de imprensa, mergulharemos numa abordagem síntese do que foi apresentado pela imprensa focando os aspectos mais candentes positivos e negativos, as incertezas e insegurança sobre o referido tema.

# Introdução

Segundo **Human Rights Education Associates (HREA)** “o direito do ser humano a uma habitação condigna é um direito que assiste toda a mulher, homem, jovem e criança a adquirir e sustentar uma casa e uma comunidade seguras onde possam viver em paz e dignidade. O direito à habitação é reconhecido como um direito humano na Declaração Universal dos Direitos do Homem”.

“O crescimento populacional, a migração para as áreas urbanas, as necessidades contraditórias pelas terras existentes e os recursos naturais e financeiros insuficientes resultam no aumento dos sem-abrigo e de habitações inadequadas. Em todos os países homens, mulheres e crianças dormem nos passeios, debaixo de pontes, em carros, estações de metro, parques públicos, guetos e barracas ou ocupam edifícios abandonados. Segundo as estimativas das Nações Unidas, mais de 100 milhões de sem-abrigo e mais de mil milhões de pessoas no mundo inteiro vivem em habitações inadequadas.

Estas estatísticas provam a dificuldade que os governos têm em garantir aos seus cidadãos o acesso à habitação, mas também levantam questões complexas sobre até onde deve ir esta obrigação governamental. O facto de o alojamento ser considerado uma necessidade humana não significa que os governos devam proporcionar a todo o seu cidadão terra, quatro paredes e um telhado. A controvérsia pode portanto emergir a partir do que os governos devem fazer para ajudar os indivíduos a exercerem os seus direitos e obterem uma habitação. De uma forma geral, a actuação de um governo é específica ao seu país e depende de inúmeros factores económicos, culturais e sociais. Em alguns casos, aumentar o acesso à educação ou ao mercado de trabalho é a melhor maneira para assegurar o direito à habitação visto que a realização desses direitos conduz geralmente a um maior acesso à habitação. Noutros casos, é necessário que os governos forneçam directamente alojamentos materiais. Mas se não tivermos em conta as acções já realizadas pelos governos, em todos os países existem pessoas que, devido a questões pessoais, nomeadamente incapacidades físicas ou emocionais, questões ambientais, tais como desastres naturais ou fome, ou questões sociais como a guerra e a instabilidade política, são incapazes de arranjar habitação. Nestas situações, os governos são obrigados a facilitar o acesso à habitação. Os governos são obrigados a funcionar como sistemas justos e estáveis através dos quais os seus cidadãos podem alcançar a satisfação dos seus direitos.” (HREA)

## Definição

**Habitação Social** : Uma casa ou uma residência, é no seu sentido mais comum, uma parede artificial construída pelo ser humano cuja função é constituir-se de um espaço de moradia para um indivíduo ou conjunto de indivíduos, de tal forma que eles estejam protegidos dos fenômenos naturais exteriores (como a precipitação, o vento, calor e frio, entre outros), além de servir de refúgio contra ataques de terceiros. Apesar de seu caráter artificial em relação às construções naturais, originalmente o homem utilizou-se de formações naturais, como cavernas, para suprimir as demandas de uma residência, porém estas estruturas tendem a caracterizar-se mais como um abrigo que como um lar. Neste sentido, a casa é entendida como a estrutura que para além de constituir-se como abrigo, define-se como uma construção cultural de uma dada sociedade. A residência, portanto, corresponde ao arquétipo da habitação — termo que normalmente é empregado por especialistas para se referir ao ato de morar e às suas várias possibilidades e configurações, enquanto a casa é entendida como o objeto da moradia.

O termo lar, por outro lado, ainda que possa ser considerado um sinônimo de *casa*, apresenta uma conotação mais afectiva e pessoal: é a casa vista como o lugar próprio de um indivíduo (ou seja, aquilo que constitui sua *propriedade*), onde este tem a sua privacidade e onde a parte mais significativa da sua vida pessoal se desenrola. Apesar da modernidade ter afastado sobremaneira o indivíduo de sua casa (posto que ele passou a vivenciar longos períodos do dia fora de casa, trabalhando, recreando-se ou circulando pela cidade), o lar sempre foi considerado uma referência de identidade para o sujeito.

A ideia de *casa* está tradicionalmente também associada à ideia de família, de tal forma que a palavra costuma ser usada com este significado. Uma visão também tradicional a respeito da estrutura de uma sociedade considera a *família* como sua unidade fundamental, enquanto a casa corresponderia à unidade fundamental de uma cidade

## 1 Análise

### 1.1 Quadriénio 2009 - 2012 Construção de um milhão de casas promete o Executivo do Governo Angolano.

Segundo o Semanário Angolense a promessa feita pelo executivo, da construção de um milhão de casas, “*não passa de um manifesto eleitoral que este utilizou na caça ao voto, pois a realidade contrasta com aquilo que é divulgado nos discursos proferidos pelos dirigentes afectos ao executivo espalhados pelo país*”. É importante salientar que não se pode negar que apesar da preocupação do governo em resolver o problema da habitação aproveita-se disto para a sua campanha, pois se não o considerarmos estaríamos a ser hipócritas nas abordagens concernentes ao facto.

“*Quando José Eduardo dos Santos, na qualidade de presidente do MPLA, anunciou a construção de um milhão de residências, os angolanos ficaram lisonjeados com a boa-nova do líder da maior formação político partidária porque pensaram que o problema habitacional no*

*País seria resolvido, ledó engano! Era só conversa para manipular as massas distraídas. Corria o ano 2008, o importante era vencer as eleições legislativas de 08.*

*A promessa de construção de um milhão de residências terá influenciado o eleitorado a optar pelo MPLA, partido no poder desde 11 de Novembro de 1975. Como recompensa dos votos depositados a favor dos “camaradas”, vários bairros populares foram completamente destruídos por ordens institucionais. Ingratidão!*

*Logo, o angolano percebeu que Dos Santos jamais conseguiria cumprir a promessa feita. Quem quiser casa deverá esforçar-se arduamente para a conseguir. Mas, muitas vezes nem com sacrifício se consegue a tão almejada residência”. (SEMANÁRIO FOLHA 8 dia 7 de Maio de 2011)*

O crescimento populacional, a migração para as áreas urbanas, as necessidades contraditórias pelas terras existentes e os recursos naturais e financeiros insuficientes resultam no aumento dos sem-abrigo e de habitações inadequadas. Em todos os países homens, mulheres e crianças dormem nos passeios, debaixo de pontes, em carros, estações de metro, parques públicos, guetos e barracas ou ocupam edifícios abandonados. Segundo as estimativas das Nações Unidas, mais de 100 milhões de sem-abrigo e mais de mil milhões de pessoas no mundo inteiro vivem em habitações inadequadas.

Estas estatísticas provam a dificuldade que os governos têm em garantir aos seus cidadãos o acesso à habitação, mas também levantam questões complexas sobre até onde deve ir esta obrigação governamental. O facto de o alojamento ser considerado uma necessidade humana não significa que os governos devam proporcionar a todo o seu cidadão terra, quatro paredes e um telhado. A controvérsia pode portanto emergir a partir do que os governos devem fazer para ajudar os indivíduos a exercerem os seus direitos e obterem uma habitação. De uma forma geral, a actuação de um governo é específica ao seu país e depende de inúmeros factores económicos, culturais e sociais. Em alguns casos, aumentar o acesso à educação ou ao mercado de trabalho é a melhor maneira para assegurar o direito à habitação visto que a realização desses direitos conduz geralmente a um maior acesso à habitação. Noutros casos, é necessário que os governos forneçam directamente alojamentos materiais. Mas se não tivermos em conta as acções já realizadas pelos governos, em todos os países existem pessoas que, devido a questões pessoais, nomeadamente incapacidades físicas ou emocionais, questões ambientais, tais como desastres naturais ou fome, ou questões sociais como a guerra e a instabilidade política, são incapazes de arranjar habitação. Nestas situações, os governos são obrigados a facilitar o acesso à habitação. Os governos são obrigados a funcionar como sistemas justos e estáveis através dos quais os seus cidadãos podem alcançar a satisfação dos seus direitos.<sup>(\*)</sup>

## **1.2 Aquém do prometido**

*Mais de um ano depois, e por razões que desconhecem, os vencedores do primeiro sorteio das 90 residências de média renda, em Luanda, atribuídas no âmbito do Programa Angola Jovem, ainda não receberam as chaves das casas, publicou a revista economia e mercado ano passado.*

A situação causou descontentamento no seio dos beneficiários, que afirmaram não mais acreditar nas promessas do Governo. Nicolau Quimbila, um dos contemplados em Abril do ano passado, revela à **Economia & Mercado** que as autoridades se tinham comprometido entregar-lhe as chaves oito meses depois, tendo em conta que as residências ainda careciam de determinados apetrechamentos.

Em resposta, o director nacional da Juventude, Cardoso José, esclareceu que as 90 casas já estavam construídas e que só não foram entregues aos respectivos proprietários por não terem, até há bem pouco tempo, água canalizada e energia eléctrica da rede pública.

Após ter passado, quinze meses, nenhum dos beneficiários havia recebido a chave da respectiva residência, sendo que a nenhum deles foi esclarecido o motivo do atraso, apesar de alguns já terem pago os exigidos 10% dos 170 mil dólares norte-americanos correspondentes ao valor das casas, o qual deve ser liquidado num prazo de 20 anos.

De acordo com o dirigente, alguns dos sorteados alegam não ter capacidade financeira para fazer o pagamento das habitações de média renda, quando antes tinham prestado uma informação completamente diferente.

“Pessoas nestas condições tiveram que ser adaptadas às casas económicas, cujos preços rondam os 50 mil dólares”, justificou. (*Revista economia e mercado nº 83 Julho de 2011*)

### **1.3 Bastonário defende reforço da legislação sobre a terra**

“Inglês Pinto, defendeu ontem, em Luanda, a adopção de mecanismos legais “fortes” que confirmam igualdade de oportunidade a todos os cidadãos no acesso à terra.

Inglês Pinto, que falava à margem da “Cimeira dos Povos” da SADC, disse não existir no continente africano e na sua região austral um critério rígido em matéria de igualdade de oportunidades no acesso à terra”. (*Jornal de Angola 14 de Agosto de 2011*)

É de facto imperioso que se conceda a população o acesso fácil à terra para possibilitar que o cidadão possa construir a sua casa dentro do programa de auto construção dirigida, já que neste âmbito este sistema compõe cerca de 68.5% do total de um milhão de casas a construir dentro do preconizado pelo executivo, já que os preços praticados não correspondem ou não são compatíveis com a realidade económica das famílias mais carentes, pois são a maioria. (\*)

O sector bancário formal tem mostrado algum receio à entrada ao mercado imobiliário.

### **1.4 CFL Vende imóvel a 20 mil dólares na vila alice**

A comissão instaladora dos Caminhos-de-Ferro de Luanda (CFL) Imobiliária, liderada por Francisco Henriques, está a vender os imóveis que herdou da época colonial localizados na Vila Alice, ao preço de 20 mil dólares. Está a celebrar um novo contrato de arrendamento com os inquilinos que vivem nas habitações da empresa na Precol, município do Rangel.

Documentos a que O PAÍS teve acesso indicam que os familiares dos ex – funcionários do CFL passarão a pagar sete mil e 520 Kwanzas (75 dólares) mês, pela renda. A taxa das casas do Porto de Luanda mantém -se no valor de dois mil e 280 Kwanzas (23,50 dólares). Fontes deste jornal asseguram que o negócio está a ser feito com o aval do Presidente do Conselho de Administração, Osvaldo Lobo do Nascimento.

A comissão instaladora do CFL Imobiliária estabeleceu ainda que os estiverem interessados em adquirir as casas deverão apresentar, entre outros documentos, o último recibo da renda, contrato ou despacho e uma fotocópia do Diário da República número 13/09/89, primeira série.

Esta situação deixou os ex-funcionários desta empresa e os familiares daqueles que já faleceram com os nervos à flor da pele. Luzia Domingos Sebastião, 63 anos, 37 dos quais vivi dos na Precol, disse estar apavorado com a medida porque pode ser desalojada a qualquer momento.

(*Jornal o país 19 de Agosto de 2011*)

É de salientar que este modelo de pagamento está próximo daquele que foi usado na era colonial a chamada renda resolúvel em que o morador dentro de um processo contratual permite-o que vá

descontando através de rendas, até completar o valor da total da habitação, ajudando o cidadão no processo de pagamento. Mas é bom que se faça isso de uma forma a não prejudicar o cidadão aplicando mais burocracias, o que torna o processo mais difícil, como se vê na publicação do jornal O País (19 de Agosto de 2011)

### **1.5 Há quer repensar os critérios**

Um novo modelo de venda para as fases subsequentes das casas das cidades da Kilamba impõe-se, com vista a corrigir possíveis falhas do actual processo. Esta posição foi defendida pelo sociólogo João Paulo Nganga, quando comentava exclusivamente para O PAÍS a nova fase deste ambicioso projecto do Executivo. O analista identifica alguns erros deste projecto do Executivo, que começam pelos critérios adaptados para a obtenção das casas, que, “não parece ser o mais justo, tendo em conta que a cidade foi construída com dinheiro público”, estranhando que na hora da distribuição apareçam bem perfiladas em grande destaque várias instituições públicas. “Os ministérios fazem parte da organização funcional e estrutural do Estado. Isto pressupõe que o Estado fez as casas para o próprio Estado comprar. Isto é uma situação nunca vista, o Estado é concorrente do próprio Estado”, comentou.

A forma como o Estado está a actuar desvirtua os objectivos do projecto destinado aos cidadãos, bem como fere o princípio de igualdade entre os cidadãos, disse o sociólogo que sustenta a sua posição alegando que a situação coloca em clara vantagem os funcionários públicos. Ao debruçar-se sobre os preços, considera ser outro aspecto negativo, situando-se muito acima da média avançada por vários responsáveis do Executivo, inclusive o Presidente da República, que havia estimado o custo mínimo das casas em 60 mil dólares, valor comportável pelas pessoas da classe média e baixa, mas na realidade são destinadas a pessoas já com muito dinheiro.

#### **Renda resolúvel**

Além de discordar da gestão do projecto pela Sonangol, na óptica do sociólogo, o modelo mais viável seria a adopção da renda resolúvel, que na sua visão é um processo triplamente vantajoso, por ser pedagógico para os cidadãos, incorporar a modernização da gestão da coisa pública e a da defesa do património.

“O Estado não entendeu assim, o Executivo entregou as casas aos privados, como se entregasse dinheiro público para os privados gerirem e os privados quando gerem querem obter lucros do mercado e infelizmente não estão salvaguardados os interesses superiores dos cidadãos Angolanos”. (*Jornal o país 26 de Agosto de 2011*)

## **2 Fundo de Fomento Habitacional**

### **2.1 O Fomento Habitacional**

(*Jornal de Angola 21 de Julho de 2011*)

O Ministério do Urbanismo e Construção Fernando da Fonseca, anunciou que os cidadãos, instituições públicas e cooperativas que promovam a construção de habitações sociais no país podem recorrer ao fundo de fomento habitacional, que declarou, se destina apenas a dar suporte financeiro ao desenvolvimento habitacional mas não a fazer gestão de projectos, informou o jornal. O grande objectivo é ir diminuindo progressivamente as carências que existem em termos de habitação, garantindo a aquisição, pelos cidadãos, de casas a preços suportáveis.

## **2.2 Acesso às casas na cidade do Kilamba**

Uma empresa imobiliária encarregue da comercialização dos imóveis irá abrir vários quiosques pela cidade de Luanda para proporcionar mais detalhes sobre as modalidades do negócio aos interessados.

O Independente contactou Bento Cirilo, um experiente agente do ramo do imobiliário, que sugeriu a realização de feiras do imóvel, que no Brasil são conhecidos como «mutirões» para que as pessoas tenham liberdade para escolher e discutir as modalidades de pagamento das casas.

Bento Cirilo também recomenda a modalidade da renda resolúvel, como tipo contratual mais aconselhável, permitindo que o morador do apartamento vá descontando através de rendas, até completar o valor da prestação. Tínhamos esse modelo no tempo colonial e pensamos que era uma boa prática, tão antiga como actual, e ainda por cima garante estabilidade ao comprador e ao dono das casas, disse Bento Cirilo. (*Jornal de Angola 21 de Julho de 2011*)

## **2.3 Quem são os inquilinos da cidade do Kilamba?**

(*Semanário Angolense 16-23 de Julho de 2011*)

Com relação a cidade, existem informações partilhadas de uma forma geral pela imprensa, tanto pública ou privada. O projecto de parceria público-privada contempla várias infra-estruturas básicas, como rede vária, drenagem de águas pluviais e residuais. (*Semanário Angolense 16- 23 de Julho de 2011*)

O único dilema do Kilamba são os critérios de atribuição ou adesão aos apartamentos, que no meu parecer, o fraco poder de compra por parte da maioria da população angolana mais carenciada, que por sua vez dentro deste grupo há uma boa percentagem não bancarizada e a bancarizada uma minoria é quem tem capacidade financeira suficiente para pagar as parcelas exigidas pelas entidades bancárias na concessão do crédito habitacional. (\*)

# **3 Crédito Habitacional**

Existe grande procura para o financiamento habitacional, é mais acentuado nas áreas urbanas tudo devido também ao factor guerra que de certa medida elevou taxa de imigração do interior (áreas rurais) para centros urbanos.

Há ainda um grande receio do sector bancário em entrar no sector imobiliário devido a factores como: 1 (*DW-Workshop sobre a problemática de financiamento habitacional*)

## **3.1 ONG defende mais ousadia por parte dos bancos**

Segundo o jornal o director da DW (development wokshop) defende a ideia de haver uma maior ousadia do sector bancário para a concessão do crédito à habitação, com vista a rentabilizar o negócio e facilitar o acesso à moradia aos mais desfavorecidos.

Olhando para a perspectiva actual podemos afirmar que é difícil se não impossível os mais carentes terem acesso a chamada habitação social que o seu valor ronda os 50 a 60 mil dólares valor este que se encontra fora do alcance dos mais carenciados e se não haver uma política que favoreça de facto esta franja da população.

O director da DW Allan Cain também pronunciou-se o motivo pelo qual há pouco financiamento para habitação em Angola é a falta de legislação clara sobre o assunto.

É muito importante que o governo crie políticas que incentivem os agentes financiadores de crédito dando uma certa segurança nos seus investimentos e que também favoreça o cidadão que recorre ao crédito para ter a sua habitação.<sup>(\*)</sup>

### **3.2 Início de venda de casas mobiliza muitos jovens**

Agitação e expectativa marcaram o ambiente entre candidatos à compra de apartamentos na Cidade do Kilamba, que ontem de manhã estiveram no posto de venda localizado na Rua Rainha Ginga, na Baixa de Luanda. Antes das sete horas, à porta das instalações da empresa contratada para a comercialização das casas estavam dezenas de clientes.

O posto foi aberto para atender entidades públicas e privadas que previamente solicitaram a compra de habitação na nova central idade. Mas a grande afluência de interessados obrigou os funcionários a atenderem toda a gente.

Patrícia Abreu faz parte do grupo de inscritos. Há muito que anseia ter uma casa. Tal como a maioria dos interessados, revelava desconhecimento sobre os preços dos apartamentos. Para ela, a beleza arquitectónica e os serviços disponíveis no projecto determinaram o desejo de viver na Cidade do Kilamba. Ao tomar contacto com os preços, Patrícia Abreu ainda pensou em desistir, mas o desejo da casa própria falou mais alto. “Acabei de fazer a inscrição, recebi a ficha e aguardo a chamada nos próximos dias”, disse esperançada.

De acordo com a tabela de preços afixados pela Delta Imobiliária, os apartamentos T3, com 110 metros quadrados custam entre 125 a 130 mil dólares. Os T3 com 120 metros quadrados, custam 140 mil dólares, enquanto os apartamentos T5, com 150 metros quadrados estão a ser vendidos a 200 mil dólares. Na fase de inscrição, os clientes teriam que facultar os números do Bilhete de Identidade e do Cartão do Contribuinte. Quando forem comprar a casa, além da cópia destes documentos era obrigado apresentar um atestado de residência.

A reportagem do Jornal de Angola apurou que o custo dos apartamentos constitui o principal motivo de divergências entre os candidatos. Enquanto uns acham que o preço é razoável, outros consideram os preços dos apartamentos são exagerados em função do ordenado que auferem. (*Jornal de Angola 23 de Agosto de 2011*)

Pelo quadro, vê-se a grande necessidade do cidadão em adquirir uma habitação condigna e elevar a sua qualidade de vida, pois é bem verdade que muitos de nós que vivemos nos bairros espalhados pela capital sem falar do país inteiro, apercebemo-nos da precariedade existente, não há qualidade de vida aceitável ou compatível com o nome que o país aufere (rico). Muitos têm até uma vistosa casa mas não tem saneamento básico em condições, luz eléctrica é a alternativa (gerador), ruas esburacadas e a mesmo tempo alagadas devido a inexistência de rede de esgoto, que noutros casos até existem mas encontram-se inoperantes. Este quadro não dá com certeza qualidade de vida a ninguém, por isso bem haja cidade do Kilamba.\*

## **5 Políticas Para a Diminuição dos Preços**

É de grande importância a prática de preços das habitações que favoreçam de facto os mais carenciados que são a maioria da população. Um dos grandes desmotivadores que não permite a todos aderirem aos processos de aquisição das casas é justamente o preço das mesmas, e a meu ver havendo uma maior oferta também contribuiria de certa maneira para que os preços baixassem de facto e assim, facilitar a aquisição da habitação desejada pelo cidadão. Mas por outro lado no sector imobiliário estão envolvidos vários factores como a falta de uma indústria de materiais de construção interna que proporcionaria materiais mais barato, processos de

loteamento provido de infra-estruturas técnicas concebido pelo estado, onde posteriormente proceder-se-ia a construção das habitações e a implementação dos serviços de apoio.\*

## Conclusão

Nós vivemos num país onde tudo é caro o alto nível dos custos não anda em consonância com o salário básico da função pública. Em Angola a maior parte dos bens consumíveis é importado o que de certa medida não é bom para o país e conseqüentemente para o angolano. É óbvio que o sector da construção também é afectado, quando observamos os mais variados agentes que operam neste ramo a debaterem-se com a importação de quase tudo para a construção, logo paga-se imposto, e estes por sua vez se reflectem nos preços dos imóveis (encarecimento). Por outro lado não existe uma política do governo em desenvolver projectos de loteamento de espaços devidamente delimitados com as áreas previstas para os serviços e habitação, áreas estas que estejam dotadas de infra-estrutura técnicas de modo a facilitar a que o cidadão que tenha possibilidade construir a sua casa dentro do programa da auto construção dirigida possa fazê-lo, a falta de uma indústria de material que tem provocado que dependa do que vem de fora. Portanto o sector imobiliário precisa de um conjunto de acções conjuntas, ou seja do estado, que o agente regulador crie políticas que favoreçam de facto o cidadão mais vulnerável.

*(\*) Nota do autor*