

Especuladores imobiliários tomam de assalto as terras em quase todo o espaço nacional

Semanario Factual
9 a 16 de Outubro de 2010

De acordo com o activista social, por isso, os especuladores ocupam muitas vezes grandes extensões de terras alheias Estado ou de domínio útil consuetudinário) sem interesse imediato, esperando pela elevação do preço da terra em determinada área para dele tirar ou maximizar o rendimento ou lucro, prejudicando os cofres do Estado".

Na sua opinião, essa realidade deu azo a ocupações ilegais de grandes extensões de terras em muitas partes do território nacional, pelos mesmos especuladores, sem que delas façam o aproveitamento útil e efectivo em conformidade com a lei de terras. Para aclarar a situação, Bernardo Castro detalhou que, com a conquista da paz e, depois da aprovação da Lei de Terras, em 2004, a Lei 9/04, o tecido social e político conheceu profundas transformações. "A livre circulação de pessoas e bens, a desminagem e os reassentamentos deram corpo aos mais diversos fluxos migratórios internos, e, deste modo, o interesse pela terra cresceu rapidamente", salientou. Para justificar afirmou que o país está numa fase de reconstrução nacional e, por conseguinte, da diversificação da sua economia com o aproveitamento da terra para o fomento agro-pecuário, habitacional e tantos outros fins.

"Como exemplo", prosseguiu, "o processo de constituição de reservas fundiárias, para múltiplos fins é uma realidade".

Para o responsável da ONG angolana, "a expansão urbana desordenada com a extrema valorização do litoral deu lugar às profundas desigualdades humanas e disparidades regionais".

Bernardo Castro considera que "a terra passou, deste modo, a ser mercadoria num mercado sem regulação, não só por inexistência ou não publicação do Decreto Executivo Conjunto Sobre a Tabela de Preços da Terra, como pela desordem e indisciplina no acesso e uso de espaços, devido ao não ordenamento do território e à ausência de uma política habitacional sustentável e suficientemente estruturada.

Especuladores abusam dos preços das terras

O director executivo da Rede Terra, Bernardo Castro, lembrou que, nos termos do art. 47º da Lei 9/04, a constituição ou transmissão do direito à terra só pode ter lugar a título oneroso.

"O no 2 do art, nas suas alíneas a e b, conjugado com o art. 50º da Lei 9/04, Lei de Terras, isentam da onerosidade as pessoas que façam prova de insuficiência de meios económicos, o exercício do direito à terra no domínio útil consuetudinário e as instituições de utilidade pública reconhecidas que prossigam a realização de fins de solidariedade social, culturais, religiosos ou desportivos", apontou como excepções.

Para o activista, "os negócios que configuram contratos de compra e venda da terra previstos na alínea a) do no

1 do art. 46 da Lei de Terras e do no 4 do art. 47º sobre os terrenos urbanos do domínio privado das autarquias

locais (existentes entre nós) são feitos por meio de arrematação em hasta pública”.

Fez notar que a eleição de arrematação em hasta pública visa incrementar a concorrência entre os candidatos à aquisição e a finalidade de valorização a atingir como se vê no 1 do art. 48º do Regulamento Geral de Concessão de Terrenos (RGCI).

“Desde que uma empresa tenha experiência na gestão de terras o legislador dispõe a figura de adjudicação mediante abertura do concurso público, conforme o nº

2 do art. 48º do RGCT”, explicou.

Acrescentou que, segundo o no 3 do art. 57º da Lei 9/04,

o montante a ser pago com a adjudicação ou de renda deverá ser calculado com base na situação e classificação do terreno, na sua área e no fim a que se destina.

Receitas do Estado têm que ter suporte legal

“Como é óbvio, a fonte de receitas do Estado deve

ter suporte legal e, no caso, é o

Decreto Executivo

Conjunto dos Ministérios das Finanças e do Urbanismo

e Ambiente, como se depreende dos nos art. 67º, 79º,

88º, 104 do RGCT e do art. 156º do mesmo diploma

legal. Os valores cobrados devem ser depositados na

Conta Única do Tesouro Nacional, com base no art.

164º do RGCT”, explicou.

Na sua opinião, “em muitos círculos e pelo nevoeiro

internacional confunde-se o Decreto Executivo

Sobre a Tabela de Preços da Terra supracitado com o

Decreto tornado público sobre os preços que o Instituto

Geográfico e Cadastral de Angola (IGCA) deverá

cobrar, enquanto Órgão Técnico de Gestão de Terras

em Angola (art. 67º do RGCT) no exercício de suas

atribuições de organização e conservação do tombo e

trabalhos técnicos relativos à demarcação de terrenos e

reservas, etc., no quadro dos pontos a) b) c) d) e) do art.

67º do RGCT”.

Alerta que, lamentavelmente, o Decreto Executivo

Conjunto sobre a Tabela de Preços da terra em Angola

ainda não foi publicado, sem se saber porquê.

“Assim sendo”, na sua opinião, “todos os preços praticados,

actualmente, são ilegais até porque a fonte de

receitas do Estado deve ser legal. Se formos às províncias

ou distintas instituições que directa ou indirectamente

estão envolvidos no processo de gestão de terras verificaremos,

claramente, para os mesmos casos e circunstâncias

diferentes preços e sem suporte legal”.

Não publicação de diplomas legais na base do problema

o activista social Bernardo Castro considera que

a não publicação de vários diplomas legais está na base

dos vários problemas ligados à terra, “algo que se vai

agudizando”.

Enunciou como sendo diplomas não publicados até

agora, o Decreto Executivo Conjunto que regulamenta a

tabela de preços da terra, o que tem motivado cobranças

ilegais e subterrâneas do seu preço, e o Diploma sobre

a Área da Unidade de Cultura, um dos instrumentos

de prova da capacidade adequada em sede do aproveitamento

útil e efectivo da terra. Acrescentou a lista de constrangimentos a fuga de empreendedores ao licenciamento ambiental, a não aprovação da rubrica orçamental para efeitos de demarcação e titulação das terras rurais comunitárias, o que tem estado na base do esbulho e negociatas ilegais das terras rurais do domínio costumeiro, o não ordenamento do território e a inexistência de planos territoriais, o que permite dizer que nem o próprio Estado saiba os limites das terras urbanizáveis, pondo em causa os direitos constituídos nas periferias das cidades. “São ainda constatações, o cadastro desactualizado e, por isso, inadequado ao contexto sociopolítico actual, fazendas instaladas por força da prevalência dos marcos coloniais em terras rurais comunitárias, o uso da força marcado pelas demolições reiteradas e nalguns casos com alojamentos forçados e noutros expondo famílias inteiras, crianças velhos ao relento”. Bernardo Castro fez também menção à fragilidade do sistema fiscal e a suposta incapacidade de resposta do aparelho administrativo do Estado. Para o activista, em meio de tudo isso, as populações, maioritariamente pobres e sem acesso à informação são a grande vítima.

Problemática fundiária deve ter responsabilidade do Estado

“Portanto, a problemática fundiária, para além de inspirar algum cuidado e profundidade na sua abordagem em razão da sua complexidade e multidisciplinaridade, deve despertar maior sentido de responsabilidade do

governo angolano”, salientou. Segundo afirmou acreditar, “essa triste realidade, que põe em causa os meios de vida das populações e o seu património histórico-cultural, macula a intervenção do Estado na gestão e ordenamento do território que é presidido, dentre outros, pelos seguintes princípios: c) equidade; d) distribuição justa dos solos e equilibrada dos espaços... e f) reforço da coesão nacional e entre as regiões do nº 2 do art. 6º da Lei do Ordenamento do Território e Urbanismo”.