

**MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS E URBANISMO  
GRUPO TÉCNICO AD-HOC PARA O UN-HABITAT**

**ESTUDO:**

**A PRIVATIZAÇÃO DO STOCK HABITACIONAL  
PÚBLICO:**

**O PROCESSO DE TRANSFERÊNCIA DE POSSE LEGAL DE CASAS  
QUE PERTENCEM AO ESTADO PARA OS ACTUAIS OCUPANTES**

**DRAFT**

**ELABORADO POR:**

**AIP – ANGOLA INSTITUTO DE PESQUISA ECONÓMICA E SOCIAL**

**LUANDA – Maio 2003**

---

### **Agradecimentos**

Os nossos agradecimentos vão para às pessoas singulares e entidades, que contribuíram directa ou indirectamente com informações que serviram para a compilação do presente relatório. E particularmente os nossos agradecimentos vão para os Srs, Caetano Baião, José Manuel Ricardo, Sita José, Rosa Micoló, Kasingo, António Henriques da Silva, Justino Lopes. Em especial há que referenciar o apoio da Comissão Nacional de Venda do Património de Habitações, Governo da Província de Benguela e Bancos Comerciais. Finalmente os nossos agradecimentos vão para o Staff da UN – Habitat os Srs Adérito Mohamed e Eduardo Lopes Moreno que tiveram a bondade de aguardar pacientemente pela elaboração deste relatório e que na sua fase de elaboração emitiram comentários valiosos.

**Índice**

Resumo executivo.....	4
Capítulo I Breve caracterização do stock habitacional público .....	12
I. Descrição dos mecanismos de criação de <i>stock</i> habitacional público .....	12
II. Caracterização da gestão do <i>stock</i> habitacional público .....	13
III. Revisão legal das práticas de gestão habitacional .....	17
IV. Perfil do inquilino do Estado à luz de inquéritos de agregados familiares por amostragem em três cidades do país .....	26
V. Registo da titularidade e sistema de cadastro da propriedade urbana.....	28
Capítulo II. Reconstituição do inventário do património de habitação do Estado ..	30
I. Caracterização do património habitacional urbano à luz da informação patrimonial existente.....	30
II. Caracterização do património habitacional urbano à luz de inquéritos por amostragem .....	30
Capítulo III. Processo de privatização do stock de habitação pública.....	36
III - I Quadro legal do processo de alienação da habitação pública .....	36
III – II Mecanismos e práticas de alienação/privatização .....	39
III - III Descrição da situação actual do património alienado.....	46
Capítulo IV. Análise do mercado de habitação formal e informal .....	52
IV-I Caracterização do mercado de construção de habitação formal e informal....	52
IV-II Caracterização do mercado de consumo de habitação.....	60
IV-III Componente de financiamento à habitação .....	62
IV-IV Componente de gestão da propriedade colectiva.....	65
Capítulo V. Práticas económicas e sociais de consolidação da propriedade habitacional urbana .....	69
V-I. Políticas e práticas económicas.....	69
V-II. Estrutura legal e institucional e relação com a consolidação da propriedade	
V-III. Políticas e práticas sociais.....	73
V-IV. Lições principais do processo de privatização .....	75
V-V – Proposta de um modelo de gestão e fomento habitacional urbano.....	80
Recomendações.....	80

---

**Resumo executivo**

---

O estudo sobre a privatização do stock habitacional público faz parte de um conjunto de estudos inseridos num programa mais geral “Contribuição para um quadro de referência legal e institucional para melhorar os direitos da terra e da habitação nas áreas urbanas e peri-urbanas em Angola”. O estudo está em linha com as actividades da UN-Habitat referentes à privatização em Angola de um ponto de vista do desenvolvimento humano que identificam as questões da posse e uso da terra como questões chave. Este estudo é uma iniciativa conjunta do UNCHS (Habitat) / UNDP / e do Governo de Angola.

O estudo foi suportado por uma série de fontes de informação que inclui nomeadamente os seguintes:

- Base de dados do CNVPH de pedidos de aquisição de imóveis;
- Inquérito aos agregados familiares nas cidades de Luanda, Benguela e Namibe;
- Inquérito aos Bancos comerciais sobre questões ligadas ao crédito bancário para a habitação;
- Inquérito às empresas de construção civil;
- Inquérito aos agregados familiares que construíram a sua habitação informal;
- Criação de uma série de dados de pedidos de compra e venda de habitações a partir do Jornal de Angola, diário oficial do país;

O estudo incluiu análise bibliográfica e entrevistas a pessoas chave em Luanda, Benguela e Namibe. O estudo, particularmente a recolha de dados decorreu durante todo o ano de 2002, devido à morosidade de algumas fontes em fornecer os dados o que obstaculizou fortemente a criação de base de dados.

O primeiro capítulo do estudo procede a uma caracterização do stock habitacional público com base nos mecanismos da sua formação; caracterização da gestão do stock habitacional público; papel das instituições que intervêm nesse processo e o perfil do inquilino do Estado.

O principal mecanismo de formação de stock habitacional público foi processo de confisco que teve lugar após a independência em 1975. O processo de confisco funcionou como um mecanismo de criação do *stock* habitacional público pois através de uma medida política, milhares de activos físicos trocavam de mãos do dia para a noite. O paradoxo deste mecanismo de criação de activos é que ele acabaria por não criar riqueza adicional ou seja um novo stock habitacional pois este já existia de facto. O que na realidade aconteceu com o confisco foi uma transmutação legal do mesmo stock habitacional. Os outros mecanismos de formação de stock habitacional público tiveram um papel marginal.

Assim, em 1976 o Estado senhorio detentor da propriedade imobiliária confiscada celebrava contratos de arrendamento com os cidadãos tendo sido criada uma empresa pública de conservação de imóveis que funcionaria até 1992. Após a sua extinção nenhum mecanismo que permitisse ao Estado a realização das funções de conservação de imóveis públicos foi criado. Razões apontadas para tal situação estariam ligadas à turbulência institucional do sector da habitação que segundo alguns dos entrevistados não era prioritário na óptica do Governo.

A política de rendas da habitação urbana pública está sujeita ao regime de preços fixados sendo fortemente subsidiada. Segundo especialistas na área do sector da habitação, a legislação que define uma renda habitacional mínima estaria desactualizada desde 1996. A política de Estado de subsidiar o aluguer da habitação pública urbana acabaria por gerar o paradoxo de que o senhorio, o Estado, proprietário de activos não ter capacidade financeira para a conservação dos seus bens. Outro paradoxo criado é que o Estado ao subsidiar a

habitação urbana através de um valor de rendas irrealístico inferior às rendas médias praticadas no sector informal habitacional peri-urbano, tende a reduzir cada vez mais a sua capacidade de promoção da expansão da propriedade habitacional de baixa renda, um dos seus objectivos estratégicos de política habitacional. A capacidade de conservação e reparação dos imóveis é nula.

A gestão da propriedade habitacional pública está descentralizada através das Direcções Provinciais de Habitação que foram integradas nos Governos Provinciais. O Instituto de Habitação que havia sido criado no quadro do MINOPU, na prática não existia á data deste estudo, deveria ter a função de organismo reitor do sector da habitação, em geral e em especial da habitação social, assumindo também funções de fomento e promoção habitacional em representação do Estado. Actualmente o panorama institucional no tocante á gestão da habitação é caracterizado por problemas de assimetria de informação e sobreposição de competências que envolvem os diferentes órgãos públicos centrais e locais.

O quadro de referência legal sobre a gestão da propriedade colectiva é o código civil através do articulado da secção III sobre os direitos e encargos dos condóminos e secção IV referente á administração das partes comuns do edificio. Nas cidades angolanas assiste-se diariamente a uma violação sistemática do artigo 1422 do código civil, na forma de realização por alguns condóminos de obras novas; pela não reparação dos edificios; a transformação de apartamentos de habitação em escritórios; a falta de higiene e comportamentos que provocam a insegurança dos moradores.

Um dos grandes problemas do processo de urbanização em Angola é o baixo nível de capacidade de gerar acção colectiva entre cidadãos de vários estratos sociais e económicos coabitando no mesmo edificio, ou secções de um mesmo bairro ou rua. Em termos práticos isto leva á não criação de assembleias de condóminos e ao papel reduzido do Administrador e no caso dos bairros de comissões de moradores. Um outro indicador de baixa capacidade de acção colectiva quando existem as comissões de moradores é a fraca ou nula participação dos moradores nas actividades de gestão do prédio. Um bom indicador disso é a não contribuição financeira pelos condóminos.

O Estado pode indigitar um administrador sempre que os condóminos por razões diversas não têm capacidade de se auto-organizar e eleger um administrador, aplicando o artigo 1435 do código civil. Assim sempre que um cidadão mais interessado na conservação do imóvel faça um requerimento ao tribunal, o Estado é obrigado a nomear um administrador. Desconhece-se se esta prática tem sido comum em Angola mas tudo indica que não. O aparecimento e promoção de um mercado de administradores de prédio profissionais, poderia ser uma via inteligente de promoção da gestão colectiva da propriedade urbana.

No âmbito deste estudo um inquérito a 4,205 agregados familiares foi realizado em 2002 em Luanda, Benguela e Namibe pelo A-IP, tendo-se constatado que 47.7% das habitações eram propriedade do Estado. Os apartamentos constituíam 71.3% dessas habitações. Este facto tem implicações sobre o tipo de gestão do imobiliário urbano público e em particular sob a necessidade da presença de mecanismos de gestão do tipo da lei dos condóminos. Actualmente as estruturas públicas de gestão do parque urbano têm consciência de que o vazio criado pela não aplicabilidade de uma peça fundamental á criação da acção colectiva de gestão do parque imobiliário, **a lei do condomínio**, levou á situação actual de mau uso e destruição dos imóveis urbanos. No decorrer do estudo ficou claro que haveria duas correntes de pensamento sobre a aplicação da legislação sobre o condomínio. Uma que pretendia criar uma nova lei e a outra que considerava que a anterior lei era válida e que no máximo necessitará de ser regulamentada através de um **“empurrão político”** para o seu renascimento das cinzas. A aplicação alargada da legislação da lei do condomínio implicaria na operacionalização nos tribunais de uma *Sala de Juíz de imóveis* que tratasse com a dimensão legal e litigiosa dos actos decorrentes da aplicação da lei do condomínio.

### *Dados sobre o perfil do inquilino de propriedade do Estado*

O método de ocupação da habitação segundo um inquérito aos agregados familiares mostra que em quase 49 % dos casos o processo de ocupação se operou por cedência de um amigo ou familiar; por trespassse de chaves; sub-aluguer ou ocupação anárquica. Um pouco acima de um quarto dos casos de ocupação da habitação teve lugar após a independência enquanto que sómente 9.5 % já vivia na habitação antes da independência. Como se pode constatar pelos números a modalidade de alocação pelo Estado de uma habitação é residual. No seu lugar floresceu um mercado de ocupação mais ou menos informalizado. O facto de sómente 10 % dos inquilinos viverem nas habitações antes da independência é revelador do alto nível de mobilidade habitacional que ocorreu a partir dessa data. As implicações deste padrão de ocupação da habitação são várias em termos da gestão imobiliária pública.

Sessenta e dois por cento dos chefes do agregado familiar inquilinos do Estado eram do sexo masculino. A idade média do chefe do agregado era de 44 anos. Com relação às habilitações literárias do chefe do agregado observa-se que 4,8 % dos inquilinos na amostra eram analfabetos e que um quinto possuía até 6 anos de escolaridade. Um terço dos inquilinos possuía até 12 anos de escolaridade. O tamanho médio do agregado familiar era de 7 pessoas. Em termos de ocupação do chefe do agregado 43 % eram funcionários públicos e um quinto estaria ligado ao sector informal. As donas de casa representariam 8,4% enquanto que os assalariados formais representariam quase 13%. Implicações de revisão de rendas e sua relação com os funcionários públicos afectariam assim 43 % dos inquilinos. Em termos de posse de activos da habitação (ex. electrodomésticos), 55 % dos agregados tinham um nível de posse de activos ou muito baixo ou relativamente baixo. Com relação á pobreza subjectiva ou auto-percebida os inquilinos do Estado auto-definiram-se largamente como remediados. Muito pobres e pobres constituíriam 29 % da população inquilina.

**O segundo capítulo do estudo** trata da reconstituição do inventário do património de habitação do Estado. A caracterização do património habitacional urbano à luz da informação patrimonial existente não foi possível de ser realizada porque os organismos responsáveis pela gestão do património habitacional não possuem informação sistematizada.

Assim desconhece-se o tamanho do parque habitacional por tipo de habitação; as condições físicas dos edifícios; o seu nível de conservação e o valor estimado de mercado do património. A partir da base de dados da Comissão Nacional de Venda do Património Habitacional foi possível apurar 35,279 pedidos de aquisição de habitação referente às dezoite províncias do país. Embora a tipologia das habitações não tenha sido disponibilizada estima-se que 22% corresponderiam a vivendas. Os dados da amostra do inquérito aos agregados familiares realizado no contexto deste estudo mostra que o Estado ainda controlava 47,7% do património público habitacional e que a taxa de privatização rondaria os 51%. Ao aplicar a taxa de privatização de 51% encontrada no inquérito aos agregados familiares ao total dos pedidos deferidos de compra de habitação, pode-se estimar que o parque habitacional público inicial poderá rondar as 70 mil unidades. A composição do património habitacional urbano mostra que 65% das habitações são apartamentos.

Ainda segundo os dados do inquérito aos agregados familiares, os apartamentos possuem em média dois quartos de dormir, uma sala de estar, uma casa de banho e cozinha. As vivendas possuem em média três quartos de dormir e em Luanda possuem em média duas casas de banho. O nível de ocupação das habitações mostra uma média de quatro pessoas por cada quarto de dormir para as três cidades do inquérito. A maioria dos respondentes, 84 em cada cem, declarou ter procedido a reparações na habitação. O padrão de reparações é relativamente idêntico entre a propriedade privada e a arrendada. O valor médio da última reparações rondou os \$US 1,023 com metade das intervenções atingindo o valor de \$US 300. Setenta e cinco por cento das reparações custaram até \$US 700. O valor médio da reparações mostra que de

facto se tratam de reparações menores e não de investimentos estruturais. Por tipo de habitação a média de reparação para as vivendas foi de \$US 1,220 enquanto que para os apartamentos foi de \$US 926.

Os dados sobre a última reparação efectuada na habitação mostram claramente que a partir de 2000 tem havido um crescimento rápido do número de reparações, o que constitui um indicador da emergência de facto de um parque imobiliário. Os valores mostram que o número de reparações tem mais que duplicado anualmente desde 1999. O padrão de despesa com as reparações mostra que a privatização da habitação tem implicado num maior esforço financeiro de conservação pelos seus proprietários, em última análise um esforço de consolidação da propriedade privada.

### ***Problemas de habitabilidade dos imóveis são sérios***

Aproximadamente 60 em cada cem das habitações inquiridas possuía pelo menos um problema de conservação. Com base num índice de habitabilidade que foi criado para o efeito observa-se que quase 20 em cada 100 habitações possuem um índice de habitabilidade que pode ser considerado de baixo ou muito baixo. Ou seja com base em critérios normativos habitacionais, essas habitações não deveriam estar ocupadas. Em 17 de cada cem habitações foi encontrado um índice de habitabilidade médio, onde já há problemas na habitação mas que não atentam ainda directamente contra a saúde dos membros do agregado. Quando se analisa o estado de habitabilidade dos imóveis por estatuto de propriedade é evidente que se observam diferenças marcantes. Aquelas habitações que são pertença do Estado apresentam níveis de habitabilidade inferiores às que nunca pertenceram ao Estado ou que foram adquiridas ao Estado.

**O terceiro capítulo do estudo** tratou das questões referentes ao processo de privatização do stock habitacional público: o quadro legal do processo de privatização, os mecanismos de alienação do património e a descrição da situação do património a alienar. A lei n.º 19/91 de 25 de Maio aprovada pela antiga Assembleia do Povo, constituiu a pedra basilar legal para o processo de alienação da habitação pública. Na realidade a propriedade privada habitacional mesmo durante o regime de partido único havia sido reconhecida. Contudo esse direito era exercido sómente por uma minoria de proprietários nacionais e estrangeiros cujas propriedades não haviam sido confiscadas após a independência. O facto do Estado ter mantido a posse do imobiliário habitacional urbano confiscado, na prática negava ao cidadão o exercício do direito à propriedade privada. O objectivo primário da lei n.º 19/91 não foi de facto a criação das condições para o exercício do direito à propriedade privada enquanto parte do direito à habitação. As razões básicas foram mais de carácter económico e financeiro num contexto de pressão financeira e de outras prioridades de uma fase de guerra. Análises realizadas posteriormente mostrariam que a venda dos imóveis não constituiu de facto uma substancial fonte de receitas para o Estado, um dos objectivos da própria lei.

A lei 19/91 determina alguns critérios sobre as características dos beneficiários á aquisição de uma habitação do Estado: cidadãos nacionais, com preferência para os inquilinos do Estado; a possibilidade de troca de habitação por parte dos candidatos contra uma outra sua propriedade; cada pessoa singular pode adquirir um só imóvel unifamiliar ou uma só fracção autónoma (apartamento). Os requisitos anteriores tinham por objectivo a protecção dos direitos do cidadão nacional, em particular do inquilino e também a redução do potencial para actividades de monopólio e especulação imobiliária. A política de preços, avaliação dos imóveis e a fixação dos preços a praticar foram incumbidos a uma Comissão Multisectorial a nomear pelo próprio chefe do Governo.

O artigo 15 da lei 19/91 determina que os imóveis vendidos nos termos dessa lei não poderiam ser alienados antes que tivessem decorrido dez anos sobre a data da sua aquisição.

Este artigo da lei, numa economia de mercado apresenta-se como restritivo ao exercício do direito á propriedade privada pois coarcta a faculdade do proprietário de dispôr livremente da sua propriedade. O artigo em si é pois anti-constitucional ferindo o direito á propriedade privada no tocante á faculdade que um proprietário pode ter de transaccionar a sua habitação.

### ***Instituições ligadas ao processo de privatização***

A CNVPH, Comissão Nacional de Venda do Património Habitacional é um órgão multi-sectorial criado ao abrigo do despacho n.º 17 do Gabinete do Presidente da República, de suporte à lei 19/91 de 25 de Maio que tem a função de proceder á alienação do património habitacional público. Ao abrigo desse despacho foram criadas delegações da CNVPH em todas as províncias coordenadas pelo respectivo Governador. A CNVPH tem um secretariado permanente cujo objectivo é controlar as actividades do processo de alienação. Entre 1991-2002 (Maio) deram entrada 92,390 pedidos de alienação de imóveis.

Em cada província há uma Conservatória do registo predial adstrita ao Ministério da Justiça que tem por competência a gestão legal da propriedade imobiliária. Na visita à Conservatória do registo predial de Luanda constatou-se que esta se encontrava a proceder à descrição manual nos livros de inscrição de registos prediais do ano de 1995. Actualmente emitem maioritariamente certidões de quitações e não de registo predial. Com esse documento, os requerentes não podem transaccionar as suas habitações pois a certidão não lhes dá direito á propriedade legal.

O processo de alienação envolve uma série de requisitos desde a prova de cidadania, apresentação de identificação de certidão do imóvel; fotocópia do ultimo recibo da renda vencida; contrato com o Estado. O requisito sobre a apresentação da identificação da certidão do imóvel está dependente do próprio Estado. Isto implica o acesso aos dados técnicos de localização e dados sobre o antigo dono. A apresentação da certidão do imóvel permite saber quem foi o antigo proprietário e verificar o seu estatuto de posse. Não poderá realizar-se a escritura de compra e venda se o Estado não fora o proprietário do imóvel.

Na altura do estudo teriam sido realizadas em Luanda 6,409 escrituras não obstante haver um total de 24 mil processos de alienação aprovados. A CNVPH trabalhava à 3 meses num projecto de despacho conjunto cuja aprovação teria permitido aos cartórios lavrar escrituras das moradias do Estado incluindo os casos das províncias em que tenha havido a perda de documentos de registo de propriedade durante a guerra. O processo de elaboração de uma escritura é bastante moroso e não facilita a segurança de posse da habitação pelo cidadão que na maioria dos casos já procedeu ao pagamento do valor da transacção.

Um aspecto controverso de todo o processo de privatização da habitação do Estado é que seja o próprio cidadão a localizar, obter e entregar oficialmente dois documentos chaves para que a transacção tenha lugar: a certidão de descrição predial; certidão de inscrição matricial do imóvel e o Diário da república de confisco. À partida isto constitui uma inversão dos papéis de qualquer transacção típica em que o vendedor, neste caso o Estado, é que deveria dar prova material perante o comprador da posse de um bem que pretende alienar. Ou seja ninguém pode vender sem provar que algo lhe pertence. No caso actual o que acontece é o inverso a uma regra básica de transacção comercial, ou seja é o próprio comprador que deve provar ao vendedor que este possui uma propriedade para venda o que constitui um paradoxo legal.

### ***O perfil do requerente da privatização da habitação pública***

O perfil do requerente da privatização de habitação tinha uma idade média de 42 anos com metade dos requerentes possuindo uma idade de até 40 anos. Seis em cada dez requerentes eram solteiros e três em cada dez eram casados. Em cada dez requerentes seis eram do sexo

masculino. O tamanho médio do agregado familiar era de 6 pessoas<sup>1</sup>. Cinquenta em cada cem pedidos foram requeridos em Luanda e 13 em cada 100 em Benguela. Trinta e quatro em cada cem pedidos eram de funcionários públicos, o que significa dizer que um terço dos compradores de habitações do Estado eram seus funcionários.

A ocupação média da habitação pelo requerente à data do pedido de aquisição era de 6,6 anos. Os dados parecem apontar para uma razoável volatilidade da troca de habitações, ou seja parece existir um mercado de aluguer e sub-aluguer ou trespasse de chaves. A rigidez relativa do mercado imobiliário urbano pós-independência tornaria pouco credível que tal mobilidade se registasse. Se ela existe atesta bem um processo de reconfiguração espacial da ocupação habitacional pós-independência. Os dados disponibilizados não permitem ter uma ideia da tipologia das habitações embora, grosso modo se estime que 22% dos pedidos se referem a vivendas.

### ***Indicadores do desempenho do processo de venda***

Um indicador de medição do desempenho do processo de venda do património habitacional é o tempo médio de processamento e atendimento do pedido de aquisição de imóveis. Segundo os dados compilados, a duração média de processamento de um pedido a nível nacional ronda os 207 dias ou seja quase 7 meses. Contudo, metade dos pedidos foram processados em 56 dias. Cinquenta e um por cento dos pedidos de aquisição encontravam-se na situação de estudo e análise e 49 % haviam já sido deferidos. Havia sido registados sómente 36 casos de indeferimento num total de 35,279 pedidos o que significa que a taxa de rejeição havia sido quase nula.

O despacho favorável de venda de imóvel teria criado á data da análise da base de dados, um mercado potencial imobiliário de 17,277 habitações cujos proprietários se em posse de um título de propriedade poderiam proceder ao seu arrendamento ou venda para além do seu usufruto. Uma característica deste mercado imobiliário emergente é que ele é constituído de milhares de proprietários, ou seja o nível de concentração imobiliária na posse de um grupo de proprietários é baixo. Por outro lado criou-se um mercado de receitas fiscais sobre o qual o Estado e os Governos Locais poderão arrecadar receitas na forma de impostos.

O processo de aquisição requerer a apresentação de um conjunto de documentos que atestam várias qualidades de quem compra e do objecto de transacção, a habitação. O requerente que apresenta a totalidade ou os principais documentos esta á partida elegível para a aquisição da habitação. A análise dos dados mostrou que em larga medida os critérios de aprovação não estão dependentes dos documentos, pois 84 % dos processos em estudo e 77 % dos processos já deferidos não possuíam o Diário da República de confisco e em ambos os casos 13 % e 17 % dos mesmos processos em estudo e deferidos respectivamente não tinham certidão de inscrição matricial. Estes dois documentos são os que têm colocado mais problemas aos requerentes e que por essa razão poderiam limitar o deferimento dos processos.

**O capítulo quatro trata da análise do mercado de habitação formal e informal** á luz de dados de inquéritos realizados aos constructores formais e informais; aos directores de bancos e análise de pesquisa de procura e oferta de habitações. Um inquérito ás empresas formais de construção civil foi conduzido pelo A-IP com o objectivo de analisar o seu sentimento com relação á produção imobiliária. O sentimento geral dos constructores era de optimismo, ou seja ainda em 2002, um pouco acima de metade achava que a demanda iria aumentar. Para o ano de 2003, já 77 em cada 100 empresários achava que de facto a demanda seria maior. Os constructores foram solicitados a apontar os obstáculos principais á sua actividade. A categorização das suas respostas relativas á natureza desses obstáculos é a seguinte: 42% dos

---

<sup>1</sup> Os dados referentes á província da Huíla apresentam problemas

respondentes considera a política de urbanização e de fomento á habitação como o obstáculo mais importante; 41 % considera os custos elevados dos materiais de construção como um enorme obstáculo e; o acesso ao crédito e políticas de acesso ao crédito bonificado constituíam outra classe de obstáculos importante.

Aos constructores foi solicitado a sua opinião sobre a natureza de medidas públicas que poderiam ser tomadas para reduzir os custos médios da construção de imóveis. Os respondentes deram as seguintes indicações de medidas de políticas: 41 % das respostas foram na direcção de uma política de fomento á indústria de materiais de construção; 13 % das respostas no sentido da redução da carga fiscal e dos encargos aduaneiros; 11% das respostas no sentido de uma política de crédito á habitação em particular de crédito bonificado.

### ***A construção informal de habitação***

Um inquérito a agregados familiares, conduzido pelo A-IP, que tinham construído a sua própria habitação foi realizado em 7 municípios da capital com áreas não urbanizadas. O objectivo do inquérito era conhecer alguns aspectos ligados à produção da habitação informal. Em quase 70 % dos casos os inquiridos declaram que não houve envolvimento dos familiares. Nalguns municípios como o Kilamba Kiaxi e Viana houve uma maior participação familiar o que é indicador de uma maior capacidade de acção colectiva, já que nesses casos a família alargada terá participado de alguma forma. A contratação de um empreiteiro informal, vulgo mestre de obras ou pedreiro especializados terá ocorrido em 84 % dos casos. Quando se analisa a relação entre a contratação de um empreiteiro informal e a participação de mão de obra familiar observa-se que o modelo prevalecente em 68 % dos casos foi a contratação de um empreiteiro informal e o não envolvimento de mão de obra familiar. Em 16 % dos casos os agregados recorreram a um construtor informal e á participação de mão de obra familiar. A prevalência de um modelo assente na contratação de serviços especializados de terceiros aponta para a presença de um mercado de construção informal por um lado e por outro lado de uma demanda real com capacidade financeira para pagamento de serviços. O modelo de envolvimento de familiares com suporte de um construtor informal é típico de uma estratégia de redução de custos por parte do agregado e revelador de uma maior capacidade de mobilização de recursos internos familiares.

A posse de um documento ou título de ocupação do terreno onde se localiza a habitação constitui um elemento de garantia e segurança de posse da terra e da habitação. Segundo 63 % dos agregados eles teriam algum documento comprovativo de ocupação do terreno obtido normalmente junto das administrações locais. O valor legal desse documento é limitado e não constitui de qualquer forma um título de registo de propriedade. Ou seja o nível de precariedade de posse de terreno é elevado não obstante a posse de um documento de ocupação de terreno.

O tempo médio de construção de uma habitação informal foi de 7 meses com metade das habitações sendo construídas em 4 meses. O tempo médio de construção não é muito afectado pela contratação de um empreiteiro informal o que parece levantar a hipótese de que outros factores que podem influenciar o tempo médio de construção de uma habitação estão ligados á capacidade de liquidez financeira das pessoas em pagar os materiais e o empreiteiro. Metade das habitações têm 2 quartos de dormir e o rácio de ocupação do número de pessoas por quarto de dormir é de 3,7 pessoas. Os agregados tinham um tamanho médio de 6,4 pessoas com metade dos agregados tendo 6 pessoas.

Aos representantes dos agregados entrevistados foi solicitado que indicassem até três problemas ligados á sua habitação que gostariam de ver resolvidos. A esmagadora maioria referiu o abastecimento de água e a electricidade. Quase metade referiu-se ao acesso a

telefones. Um quinto colocou questões relativas á legalização da posse do terreno e da habitação. O custo médio de construção da habitação informal medido em dólares tem estado a cair desde 1999 a uma taxa média anual de 7 %. No período de 1999-2002 o valor médio de construção de uma habitação foi de \$US 3 mil. A estrutura de custos de construção de uma habitação informal peri-urbana mostra que o valor dos materiais de construção totaliza 77 %.

### ***O mercado de oferta de habitação formal***

Com vista a ter uma ideia do mercado habitacional procedeu-se á compilação de dados de pedidos de compra, venda e arrendamento de habitações a partir do Jornal de Angola, único diário nacional. Com base nos dados recolhidos durante o período de Janeiro de 2001 a Julho de 2002 foi possível obter alguns indicadores de preços e sua relação com a tipologia de habitação existente no mercado. Pode-se observar que a renda média de um apartamento na cidade de Luanda estaria ao redor de mil e quarenta e oito dólares e que uma vivenda rondaria a módica quantia de \$US 2 mil em 2002. Já o preço de um apartamento rondaria os setenta e um mil dólares americanos e uma vivenda média para venda estava ao preço médio de 218 mil dólares. A análise dos preços mostra uma variação dos crescimentos médios das rendas e do valor de venda das habitações nos dois últimos anos de análise. As rendas teriam subido 21 % e o preço das habitações teria aumentado para o dobro. A renda de um apartamento de 1 quarto de dormir nos dois últimos anos rondaria os \$US 850 enquanto que um apartamento com três quartos custaria \$US 1,137. Com todas as cautelas que este exercício permite, mercê do nível de cobertura do mercado imobiliário oferecido pelos anúncios do Jornal de Angola, pode-se inferir o seguinte: a procura de habitação continua superior á oferta quer em termos de arrendamento como de aquisição; há uma maior procura relativa de vivendas e apartamentos em termos de aquisição comparativamente a arrendamento o que poderá explicar o diferencial de aumentos verificado.

### ***O crédito bancário***

Um inquérito foi conduzido pelo A-IP, aos principais bancos comerciais no país para conhecer o seu ponto de vista relativo ao financiamento à habitação. A maioria dos bancos, á data do estudo, não possuíam produtos financeiros para a habitação embora alguns tivessem demonstrado interesse em promover o crédito bancário. Muitos dos bancos, á excepção de um que tem um programa de crédito à habitação mais estruturado, preferiam atender a pedidos individuais de clientes. A taxa de rejeição de pedidos de crédito bancário parece ser elevada pois a título de exemplo um dos bancos tinha recepcionado até metade o ano de 2002, 107 pedidos e teria rejeitado 92, uma taxa de recusa de 86 %. Os obstáculos à apresentação do colateral pelo cliente estão ligados segundo os Bancos a três grandes categorias: políticas públicas de fomento à habitação que promovam e mobilizem recursos para uma acção social colectiva: ausência de fundo de apoio para habitação própria; ausência de cooperativas de habitação com rendas resolúveis; perfil do cliente ligado ao seu status sócio-económico e cultural: ausência de prática de poupança por parte dos requerentes do crédito; falta de cultura de reembolso da dívida pelos clientes; perfil institucional público que regule e aplica uma política de direitos de propriedade: credibilização e desburocratização dos órgãos que tutelam os regimes de propriedade; obtenção do registo predial por parte dos clientes; capacidade de hipotecar o imóvel.

**O capítulo cinco trata das políticas económicas e da consolidação da propriedade habitacional** procedendo a uma revisão das políticas actuais e comparando os resultados do estudo com aspectos de promoção ou limitação da consolidação da propriedade. São apresentadas lições do processo de privatização com base nos dados do inquérito aos agregados familiares. Igualmente neste capítulo se apresenta uma proposta de modelo de gestão e financiamento da habitação urbana.

## Capítulo I Breve caracterização do stock habitacional público

### I. Descrição dos mecanismos de criação de *stock* habitacional público

Os mecanismos de criação do *stock* habitacional público identificados neste estudo são o confisco da propriedade habitacional urbana, o investimento público e as ofertas e as doações. Para cada um dos deles se procede a seguir á sua caracterização.

- **resenha histórica do processo de confisco á data da independência**

A lei n.º 43/76 de 19 de Junho aprovada pelo Conselho da Revolução determinou o confisco de todos os prédios de habitação, ou parte deles, propriedade de cidadãos nacionais ou estrangeiros e cujos titulares se encontravam injustificadamente ausentes do país há mais de 45 dias a partir da data da emissão da lei. Igualmente abrangidos por actos de confisco seriam todos aqueles cidadãos nacionais ou estrangeiros que tinham colaborado com organizações fascistas no passado colonial ou que tivessem colaborado voluntária e activamente com organizações nacionalistas anti-governo.<sup>2</sup> Igualmente abrangidos estariam aqueles indivíduos que praticassem infracções de tipo fiscal, aduaneira, contra a saúde pública ou contra a economia nacional. O processo de confisco da propriedade urbana, habitacional ou de rendimento e o fim da propriedade privada de habitação em Angola no período pós independência era assim iniciado. No artigo 2 da lei é afirmado que é da competência do Ministério da Justiça a promoção do registo de inscrição a favor do Estado dos prédios confiscados ou partes deles, na Conservatória respectiva, livre de quaisquer encargos. Ao Ministério das Obras Públicas<sup>3</sup>, Habitação e Transporte era atribuída a competência de receber as rendas, administrar e conservar o prédio.

O processo de confisco funcionou assim como um mecanismo de criação do *stock* habitacional público pois através de uma medida política, milhares de activos físicos trocavam de mãos do dia para a noite. Os anos seguintes de política habitacional urbana vieram mostrar que na realidade o processo de confisco foi o maior mecanismo de criação de *stock* habitacional público na ausência de uma política de fomento habitacional e em particular de fomento á habitação de baixa renda. O paradoxo deste mecanismo de criação de activos é que ele acabaria por não criar riqueza adicional e assim um novo stock habitacional pois este já existia de facto. O que na realidade aconteceu com o confisco foi uma transmutação legal do mesmo stock habitacional.

- **investimento público de habitação urbana**

A evolução do investimento público habitacional nos últimos anos na forma de construção de novos imóveis e reparação do stock existente não foi possível de ser medida por ausência de informação. A inexistência de cadastro e do registo predial das novas habitações urbanas públicas construídas depois da independência não permitiu conhecer a situação actual. Após a independência em algumas cidades do país na década de oitenta, nomeadamente Luanda, Benguela, Lobito, Sumbe foram

<sup>2</sup> Prevalência de regime de Partido único

<sup>3</sup> Actualmente esta função é desempenhada pelo novo Ministério do Urbanismo e Ambiente

construídas prédios de apartamentos de baixa renda que não foram registados pelo próprio Estado.

Por outro lado a informação sobre investimentos públicos é agregada e refere-se na maior parte das vezes à construção de imóveis de carácter social e da administração pública. Com o aprofundamento da crise económica e financeira derivada da guerra o houve uma retaracção por parte do Governo nas décadas seguintes na construção de habitação pública. Finalmente, a actividade de reparação de imóveis de habitação pública não teve peso algum nos diferentes orçamentos ao longo dos anos pois a política de subsídio da renda pelo Estado invalidou a possibilidade de arrecadar receitas para manter o stock habitacional urbano público.

- **ofertas e doações**

Não foi possível obter dados sobre ofertas e doações de património habitacional já que o cadastro e registro do património público se encontra desactualizado.

## **II. Caracterização da gestão do *stock* habitacional público**

Assim, em 1976 o Estado assume-se como senhorio da propriedade imobiliária privada através da lei do confisco. Nessa qualidade estabelece contratos de arrendamento com os cidadãos. Uma empresa pública de conservação de imóveis, EMPROCI, é criada para o efeito tendo funcionado até 1992. Após a sua extinção nenhum mecanismo que permitisse ao Estado a realização das funções de conservação de imóveis públicos foi criado. Razões apontadas para tal situação estariam ligadas à turbulência institucional do sector da habitação que se transformaria de Instituto de Habitação em Secretaria de Estado. Segundo alguns dos entrevistados o sector habitacional não era prioritário na óptica do Governo.

A política de rendas da habitação urbana pública está sujeita ao regime de preços fixados. Segundo especialistas na área do sector da habitação, a legislação que define uma renda habitacional mínima estaria desactualizada desde 1996. O sector da habitação teria preparado um diploma de actualização de rendas que fora entregue ao Ministério das Finanças. Segundo informação recolhida sobre esta matéria o Ministério das Finanças condicionava a revisão das rendas á disponibilidade de acesso à informação sobre o sector imobiliário público nomeadamente o número de inquilinos, o perfil dos inquilinos e o número de imóveis. Não existe uma tipologia de rendas sendo uma renda normal económica equivalente a \$US 35, económica de \$US 17 e suburbana de \$US 14. O decreto 11/79 de 24 de Agosto caracteriza os diversos tipos de imóveis e segundo um especialista da habitação tal tipologia estaria ultrapassada.

A política de Estado de subsidiar o aluguer da renda da habitação pública urbana acabaria por gerar o paradoxo de que o senhorio, o Estado, proprietário de activos não ter capacidade financeira para a conservação dos seus bens. Outro paradoxo criado é que o Estado ao subsidiar a habitação urbana através de um valor de rendas irrealístico inferior ás rendas médias praticadas no sector informal habitacional peri-urbano, tende a reduzir cada vez mais a sua capacidade de promoção da expansão da propriedade habitacional de baixa renda.

A política do Ministério das Finanças no tocante à fixação das rendas de habitação pública tem sido de protecção do cidadão, em particular do funcionário público, pelo que as revisões do valor das rendas teriam de ser acompanhadas de revisão salarial. Este dilema cuja resolução não foi encontrada tem significado a presença de fortes distorções do mercado de arrendamento em que coexistem rendas reais a preços de mercado e rendas subsidiadas. Como resultado dessa política, o Estado Angolano deprecia os seus activos públicos já que a sua conservação não é realizada. Uma das ideias avançadas pelos especialistas do sector seria a criação pelo Estado de um Fundo para a conservação dos seus imóveis. A ideia à partida não inovadora choca com o facto de que não se sabe como financiar de forma sustentável o referido fundo.

Uma das consequências da não conservação de imóveis pelo Estado foi o aparecimento de reclamações por parte do inquilinato. Sob o ponto de vista jurídico o inquilinato tinha razão pois a conservação dos imóveis fazia parte das cláusulas contratuais. Sob o ponto de vista prático o Estado não tinha capacidade financeira para suportar tais despesas de conservação pois o nível de rendas praticado e o volume de receitas arrecadado era muito baixo.

Os órgãos sociais de cada Administração Municipal devem publicar e aplicar posturas municipais para que os imóveis sejam conservados com qualidade. Uma proposta de diploma de conservação de imóveis encontrava-se no Ministério das Obras Públicas e Urbanismo à data da realização deste estudo. Por outro lado, existe a lei das transgressões administrativas que também trata da conservação de imóveis. Assim sob o ponto de vista de enquadramento legal a conservação imobiliária deveria ser regida não só pelos diplomas existentes mas também pela aplicação da lei do condomínio. Segundo a DPH de Luanda o Governo da província continuaria a autorizar alterações arquitectónicas aos imóveis públicos que não são lhe comunicadas. Isto tem implicações sérias sobre a gestão do património, (ex. valor das rendas; implicações ambientais). O facto de não existir uma lei do quadro orgânico habitacional leva a que se construa com ou sem autorização oficial segundo um especialista da área.

Para além dos problemas da conservação dos imóveis a existência de um processo de alienação do património em curso que altera o estatuto de inquilinato tem também tido um impacto negativo sobre a gestão imobiliária. Implicações existem sobre a dinâmica do conteúdo dos ficheiros de inquilinato e de venda de propriedade já que a comunicação horizontal entre as duas instituições encarregues da sua gestão é ainda de baixo nível. Ou seja sempre que um imóvel é vendido pela Comissão Nacional de Vendas do Património Habitacional (CNVPH), esse acto deveria ser de imediato comunicado às Direcções Provinciais de Habitação (D.P.H.), permitindo dar por fim o contrato de arrendamento, o que nem sempre acontece. Em termos funcionais não há uma ligação entre a Comissão Nacional de Vendas do Património Habitacional e as D.P.Hs, o que pressupõe que um contrato de arrendamento pode manter-se inválido, sem disso ter a D.P.H. conhecimento. Segundo a direcção da D.P.H. de Luanda, já o Gabinete do Redimensionamento Empresarial do Estado comunica a transacção que realiza.

A gestão da propriedade habitacional pública está descentralizada através das Direcções Provinciais de Habitação que foram integradas nos Governos Provinciais. A nível central a situação da ex-SEH é diferente já que ela trabalhava de forma autónoma. Os departamentos provinciais da habitação não apresentam dados pois eles

dependem do Ministério das Obras Públicas e Urbanismo (MINOPU) e não haveria á data deste estudo segundo a nossa fonte nenhum organismo de tutela dos serviços de habitação. O Instituto de Habitação que havia sido criado no quadro do MINOPU, na prática não existia de facto á data deste estudo. Este organismo teria a função de organismo reitor do sector da habitação, em geral e em especial da habitação social, deveria assumir também funções de fomento e promoção representando o Estado. Segundo o documento de estratégias de desenvolvimento do sector da construção e obras públicas do MINOPU, ele deveria entre outras funções realizar o seguinte: inventariar as necessidades habitacionais; adquirir terrenos para a construção de habitação; promover planos de urbanização; promover a execução de trabalhos de infraestruturização das redes de abastecimento de água, luz e telefones; acordar com as autoridades provinciais sobre o modelo de comparticipação financeira; financiar através do Fundo de Habitação a construção de habitações; assistir na promoção social e assistência social dos novos bairros sociais; e proceder á administração financeira dos bairros executados.

Segundo o antigo director nacional de Gestão Imobiliária, a ex-SEH teria elaborado desde 1997 um pacote legislativo relativo a questões de gestão do parque imobiliário. O pacote incluía uma proposta de lei do arrendamento urbano; uma proposta de lei do cooperativismo habitacional e uma proposta de lei da participação do privado na habitação. Segundo esse especialista haveria todo o interesse do aparecimento de associações de proprietários e de inquilinos como parceiros no processo de gestão imobiliária.

- **O papel da Direcção provincial de habitação de Luanda**

As funções da Direcção provincial da habitação de Luanda são a gestão do património de habitação do Estado confiscado que não cobre todo o universo habitacional. A actividade principal tem sido a transmissão de novos contratos e a passagem de certidões. Entre 1975-1995 os contratos de arrendamento eram emitidos manualmente não havendo dados sobre o número de contratos emitidos. Arquivos foram destruídos durante esse processo e sómente a partir de 1998 é criado um banco de dados informatizado embora os dados estatísticos do património público sejam ainda escassos. Em termos de melhoria da gestão há a necessidade da informatização da emissão de contratos no departamento de contratos da D.P.H. de Luanda. O arquivo dos contratos dos anos anteriores a 1998 não existe. A função de gestão de património, nomeadamente a conservação dos imóveis, não é realizada por causa do baixo nível das rendas cobradas. O vâlor da renda de um apartamento público rondaria 1,56 kz e a de uma vivenda 2,37 kz. Uma tentativa de proposta de aumento do valor das rendas esbateu com questões políticas. Actualmente o valor das rendas é tão baixo que constitui um incentivo para os inquilinos dos imóveis do Estado não adquirirem as casas que habitam pois o imposto predial urbano (100/200 usd/ ano) é mais elevado.

Já no que concerne ao património não habitacional o mesmo é rentável pois as rendas são calculadas em função das características do imóvel e da sua localização. O decreto n.º 18/9, equiparado á circular n. 4/94 refere-se á regulamentação do património não habitacional. Este está a ser vendido via Governo provincial através da Comissão Provincial de Redimensionamento Empresarial de Luanda, não tendo a D.P.H. acesso á essas receitas. O actual quadro funcional levanta algumas questões tais como: Que

implicações há para a gestão da D.P.H. do controlo da venda do património público por uma outra instituição?; Que implicações funcionais resultam em termos da gestão de contratos de arrendamento?

Segundo a D.P.H. de Luanda haveria um novo património da empresa pública Logitécnica que lhe havia sido entregue com inquilinos. Entretanto o novo património do Estado em construção não era por si gerido já que os novos contratos são geridos pelo Ministério das Obras Públicas através do B.C.I. Quais as implicações funcionais disto?; Em que medida não choca com as funções da própria D.P.H. ?; Como se pode fazer a gestão do património habitacional, alienando-se a gestão financeira?. Os contratos de arrendamento eram passados pela ex-SEH, Logitécnica e D.P.H. Esta situação em que várias instituições emitiram contratos de arrendamento criou problemas de coordenação institucional e levou ao aparecimento de várias sobreposições contratuais.

Ainda sobre a emissão de contratos de arrendamento provisórios e definitivos há o artigo 1282 do código civil que permite a emissão de contratos provisórios quando há dúvidas. Nestes casos a compra da habitação pelo inquilino esta condicionada. Em que medida a precariedade do contrato provisório tem um impacto negativo sobre o direito à segurança habitacional? O que pode ser feito para reduzir o fenómeno? Qual a grandeza do fenómeno?

- **gestão das rendas**

A gestão das rendas segundo a D.P.H. de Luanda é ilustradora da ausência de mecanismos de retroacção de informação o que invalida fortemente a possibilidade de se ter um sistema de gestão moderno eficiente. Os inquilinos pagam as rendas às agências bancárias, especificamente do BPC que envia as receitas em bruto para a Direcção Nacional do Tesouro. A D.P.H. de Luanda não tem um controlo do volume total das rendas e nem acesso às mesmas pelo que a actual situação retira qualquer possibilidade de uma gestão correcta das rendas. Por exemplo quanto é que os inquilinos devem ao Estado em rendas atrasadas ?; Em que províncias e municípios há um maior volume de rendas em atraso ?; Que medidas podem ser tomadas para a cobrança das rendas em atraso se o órgão provincial de gestão do imóvel público não tem um controlo sobre elas ?. Os condóminos procedem ao pagamento da renda ao Banco que aplica um desconto de 10%, embora o Banco não controle aspectos ligados aos depósitos e juros de mora. O Governo não arrecada receitas, rendas, imposto sob imóveis que estão omitidos, ou seja o descontrolo da gestão conduz á perda de receitas de vária índole.

<b>Gestão das rendas</b>	<b>Acções</b>
1. Elaboração de contrato de arrendamento	DPH elabora o contrato
2. Cobrança de rendas	Depósito do inquilino no BPC
3. Controlo da cobrança de rendas	Inexistente. BPC não informa à DPH quem paga e não paga
4. Uso final do valor das rendas	Tesouro
5. Conhecimento e proveniências das rendas	Inexistente. Tesouro desconhece quem paga

### **III. Revisão legal das práticas de gestão habitacional**

---

O quadro de referência legal sobre a gestão da propriedade colectiva é o código civil através do articulado da secção III sobre os direitos e encargos dos condóminos e secção IV referente à administração das partes comuns do edifício.

A secção III do referido código contém 10 artigos que tratam dos direitos dos condóminos; as partes comuns do prédio; as limitações do exercício dos direitos; os direitos de preferência e de divisão, os encargos de conservação e fruição, inovação, encargos com as inovações, reparações indispensáveis e urgentes; destruição do edifício e seguro obrigatório. A secção IV trata dos órgãos administrativos, da assembleia de condóminos, convocação e funcionamento da assembleia, impugnação das deliberações, compromisso arbitral, o papel do administrador. No artigo 1420 do referido código é afirmado que cada “condómino é proprietário das partes comuns do edifício”. Ainda sob os direitos fica claro que o condómino não pode alienar-se da parte comum do prédio como mecanismo de não co-participação das despesas necessárias à sua conservação ou fruição. No artigo 1422 são referidas as limitações ao exercício dos direitos, ou seja definem-se as regras que os condóminos devem manter entre si. Assim fica claro que é especialmente vedado aos condóminos o prejuízo causado ao prédio por obras novas, falta de reparação, a segurança, assim com o uso indevido da sua fracção para uso ofensivo dos bons costumes ou outros fins que não o de um prédio de habitação.

Um dos problemas ‘legais’ da actual composição dos moradores dos prédios de habitação é que no mesmo prédio coabitam inquilinos e condóminos. A questão que se levanta é a seguinte: em quem medida a legislação actual se pode aplicar a todos os prédios ou sómente aqueles que são habitados por condóminos. Uma das implicações disto é que na Assembleia de Condóminos nem todos têm os mesmos direitos pois o inquilino não é proprietário das partes comuns do edifício. Qual seria a solução legal para este dilema ?. Será que para além do inquilino como membro da Assembleia de Condóminos deverá estar presente o proprietário da fracção ou será que este transfere a qualidade de uso das partes comuns ao inquilino? Este problema resulta da filosofia que no tempo colonial originou o aparecimento de prédios de condóminos e a situação actual de coabitação no mesmo prédio de condóminos e inquilinos. Tangencialmente se todos os prédios totalmente confiscados forem privatizados então ter-se-á realizado a formação de um prédio de condóminos e o problema legal deixaria de ter sentido. Outra opção é que a legislação actual sobre os condóminos seja extensiva a todos os prédios mesmo naqueles em que há uma composição dupla de titularidade por parte dos condóminos.

Nas cidades angolanas assiste-se diariamente a uma violação sistemática do artigo 1422 do código civil, na forma de realização por alguns condóminos de obras novas; pela não reparação dos edifícios; a transformação de apartamentos de habitação em escritórios; a falta de higiene e comportamentos que provocam a insegurança dos moradores.

O artigo 1424 sobre os encargos de conservação e fruição determina que as despesas necessárias á conservação e fruição das partes comuns do edifício, o pagamento dos serviços de interesse comum são proporcionais ao valor das fracções dos condóminos.

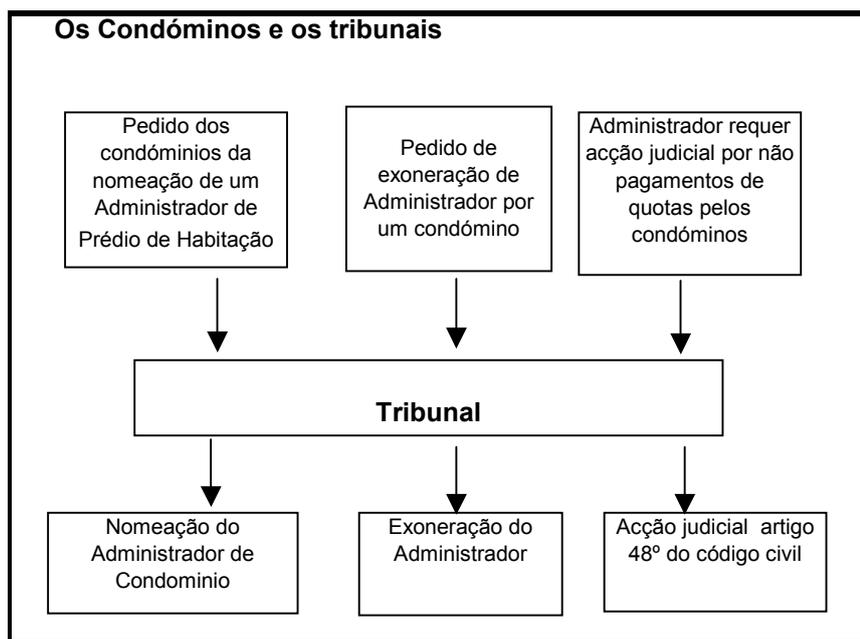
Por outras palavras um condómino com uma fracção mais cara deverá pagar mais. Ainda, um outro elemento de equidade são as despesas dos ascensores incorridas sómente pelos condóminos cujas fracções são por ele servidas. Os princípios de proporcionalidade e de equidade nas despesas das partes comuns do prédio estão pois presentes no código civil.

Quanto à realização de inovações ao prédio, elas devem ser aprovadas por uma maioria absoluta, de dois terços valorada em termos do valor total do prédio. Neste caso os condóminos cuja fracção é superior em termos de valor têm maior poder de voto. A praticabilidade actual da aplicação desta nuance do código poderá ser baixa porquanto os novos valores das fracções não seriam fáceis de ser calculadas. Ou se aplicam como valores de referência, no caso dos apartamentos alienados pelo Estado, o valor da sua aquisição, que é irrisório, ou dever-se-ia proceder a uma avaliação independente por avaliadores técnicos, acreditados pela agência pública reguladora de imóveis, o que poderia garantir um valor mais próximo do mercado.

Qualquer condómino pode por sua iniciativa realizar reparações indispensáveis e urgentes nos pontos comuns do edifício na falta ou impedimento do administrador. Por outro lado o artigo 1429 do referido código civil torna obrigatório o seguro do edifício contra o risco de incêndio, podendo qualquer dos condóminos efectuar o seguro se o administrador não o tenha realizado, ficando com o direito de reaver de cada um dos outros condóminos a parte que lhe couber no prédio. A maioria dos prédios das cidades de Angola não possui seguro obrigatório contra o risco de incêndio. Por outro lado o próprio Estado, ainda o proprietário legal da maioria dos prédios não realizou o seguro da maioria dos seus imóveis. A obrigatoriedade da realização de seguros constitui um mecanismo de criação de poupança privada que pode ser canalizada para o investimento social e produtivo pelas seguradoras. Os seguros constituem também uma medida de melhoria da segurança da propriedade privada habitacional.

A administração das partes comuns do edifício é realizada por uma assembleia dos condóminos, e um administrador. Os votos de cada condómino são proporcionais ao valor da sua(s) fracção(ões) no valor total do edifício. O artigo 1431, sob a assembleia dos condóminos define que nos primeiros 15 dias de Janeiro de cada ano a assembleia deve reunir-se para discussão e aprovação das contas do último ano e aprovação do orçamento das despesas do ano corrente. A assembleia pode ser convocada pelo administrador ou por condóminos que representem no mínimo 25% do valor do imóvel. As deliberações da assembleia são tomadas por maioria dos votos representativos do capital investido. Os artigos 1433 e 1434 referem a impugnação da deliberação e o compromisso arbitral como modalidades do exercício dos direitos dos condóminos e da assembleia.

Quanto ao administrador ele é eleito e exonerado pela assembleia. Se esta não o elege o tribunal pode nomear um administrador a pedido de qualquer dos condóminos. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal a requerimento de qualquer condómino, quando se prove que agiu com negligência no exercício das suas funções. O cargo do administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro. A legislação define o período de funções de dois anos renováveis. As funções do administrador, sua legitimidade e recurso dos actos do administrador são também tratados nos artigos 1436 e 1438 do código civil.



No quadro da legitimidade do administrador fica bem claro que a menos que a assembleia atribua poderes especiais ao administrador, este não deve envolver-se em questões de propriedade ou posse dos bens comuns ficando desta forma salvaguardado o direito á propriedade dos condóminos. Entre as muitas funções do administrador encontram-se a cobrança e a realização de despesas comuns bem como a representação do conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.

Um dos grandes problemas do processo de urbanização em Angola é sem sombra de dúvida o baixo nível de capacidade de gerar acção colectiva entre cidadãos de vários estratos sociais e económicos coabitando no mesmo edifício, ou secções de um mesmo bairro ou rua. Em termos práticos isto leva à não criação de assembleias de condóminos e ao papel reduzido do Administrador e no caso dos bairros de comissões de moradores. Um outro indicador de baixa capacidade de acção colectiva quando existem as comissões de moradores é a fraca ou nula participação dos moradores nas actividades de gestão do prédio. Um bom indicador disso é a não contribuição financeira pelos condóminos.

O Estado é proprietário da terra, e concomitantemente das partes comuns dos prédios cujas fracções foram alienadas a particulares durante o processo de privatização. Na medida em que os condóminos por razões diversas não têm capacidade de se auto-organizar e eleger um administrador, não há razão objectiva para que o próprio Estado, nesses casos não indigite um administrador. Aliás a aplicação do artigo 1435 é bem claro sobre essa possibilidade que aqui se passa a citar “se a Assembleia não eleger um administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer condómino”. Assim sempre que um cidadão mais interessado na conservação do imóvel faça um requerimento ao tribunal, o Estado é obrigado a nomear um administrador. Desconhece-se se esta prática tem sido comum em Angola mas tudo indica que não.

Caixa 1: Contribuição para um perfil de administrador profissional de prédio de habitação

Um dos problemas maiores para a aplicação correcta da legislação sob os condóminos é a presença de administradores profissionais nos prédios. Na maioria dos casos é um condómino que realiza essa tarefa de uma forma pouco profissional. A seguir algumas ideias do perfil do administrador profissional de prédios de habitação.

**Direitos pela legislação (código civil):** ter remuneração; contracto de dois anos renováveis;

**Possuir conhecimentos sobre:**

- gestão urbana;
- legislação, código civil em particular sobre matérias legais ligadas à habitação;
- gestão de detritos;
- psicologia aplicada;
- gestão financeira (gestão de contas bancárias e livros de registos) e administrativa;

**Actividades:** inscritas no código civil. Uma função adicional que o administrador de prédio poderia realizar é apoiar os condóminos nos trâmites legais do pagamento do imposto predial.

**Âmbito de actuação:** um administrador para cada prédio com até 40 apartamentos. O administrador poderá ser fornecido por empresas imobiliárias.

A promoção desta via, a indigitação de um administrador a pedido de pelo menos um condómino pelo tribunal pode ser um mecanismo de promoção do aumento da acção colectiva através da criação e funcionamento das assembleias de condóminos. Outra via paralela a esta é a promoção junto da população da lei do condómino e do papel da assembleia de condóminos, apelando para a necessidade da sua criação. Ambos os mecanismos não são excludentes e complementam-se.

O aparecimento e promoção de um mercado de administradores de prédio profissionais, pode ser assim uma via inteligente de promoção da gestão colectiva da propriedade urbana. A vantagem da profissionalização da função de administração deverá ser reflectir-se na melhoria de qualidade da conservação dos imóveis, sua higiene e no aumento da civilidade urbana entre os moradores de prédios de habitação. O aparecimento de um mercado de profissionais pode ser incentivado pela definição profissional e curricular pelas agências de regulação imobiliária em conjunto com os operadores imobiliários do perfil do administrador de prédios de habitação e sua respectiva acreditação no mercado imobiliário. Uma das consequências deste tipo de medidas seria também o desenvolvimento do mercado imobiliário conforme o espírito da própria lei de privatização.

- **a aplicabilidade da legislação sobre o condomínio**

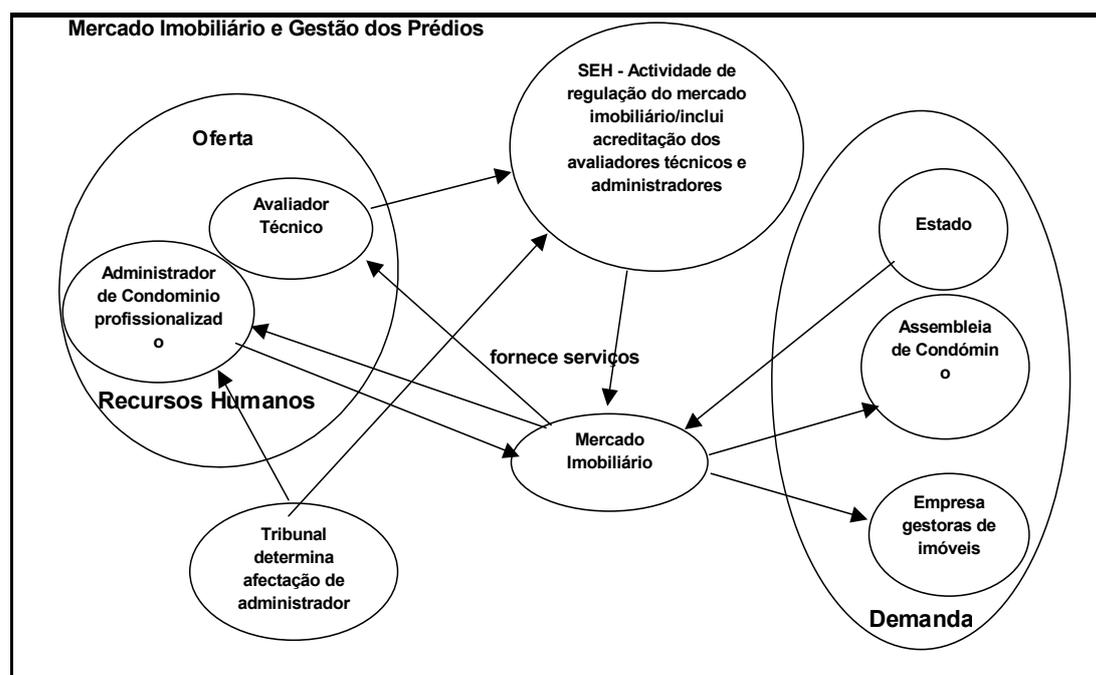
Um inquérito a 4,205 agregados familiares foi realizado em 2002 em Luanda, Benguela e Namibe no âmbito deste estudo, tendo-se constatado que 47.7% das habitações eram propriedade do Estado. Os apartamentos constituíam 71.3% dessas habitações. Este facto tem implicações sobre o tipo de gestão do imobiliário urbano público e em particular sob a necessidade da presença de mecanismos de gestão do tipo da lei dos condóminos.

Após a independência e conseqüentemente do processo de desestruturação da ordem colonial, a legislação sobre os condóminos ficou emoldurada como uma peça de

museu. No lugar das assembleias dos condóminos foram criadas comissões de moradores com um fundamento mais ideológico e controlador do que gestor.

Actualmente as estruturas públicas de gestão do parque urbano têm consciência de que o vazio criado pela não aplicabilidade de uma peça fundamental à criação da acção colectiva de gestão do parque imobiliário, a lei do condomínio, levou à situação actual de mau uso e destruição dos imóveis urbanos. No decorrer do estudo ficou claro que haveria duas correntes de pensamento sobre a aplicação da legislação sobre o condomínio. Uma que pretendia criar uma nova lei e a outra que considerava que a anterior lei era válida e que no máximo necessitará de ser regulamentada através de um *“empurrão político”* para o seu renascimento das cinzas.

A última corrente crê que se devem aplicar recursos para que a antiga legislação ainda em vigor seja aplicada não havendo necessidade de uma nova lei. Esta corrente defende simplesmente a sua regulamentação para adaptar às novas realidades sócio-culturais. A actual lei do condomínio não choca com a lei constitucional. Após a independência existiu um regulamento da assembleia de moradores, regulamento que não tinha nenhum substracto legal e que nunca foi aplicado.



Assim dois documentos, um ante-projecto de regulamento das assembleias do condómino e o regulamento do condómino foram elaborados pelas agências de regulação do mercado imobiliário. A proposta de ante-projecto de regulamento refere a necessidade de formação de contratos de condóminos e o papel do Ministério público na legitimação do título constitutivo da propriedade horizontal. O regulamento é restritivo à cidade de Luanda, ao papel do Governo Provincial de Luanda, e continua a referir-se à figura de comissão de moradores. Assume-se que o seu âmbito poderia vir a ser alargado a outros Governos provinciais ainda que não explícito no documento. Pode-se entender que no espírito dos proponentes a comissão de moradores se refere à assembleia dos condóminos segundo a legislação ainda em vigor.

O ante-projecto de regulamento produzido pela ex-SEH recupera partes da legislação em vigor embora com algumas *nuanças*. Por exemplo no seu artigo 13, sobre inovações arquitectónicas ao prédio refere que a aprovação das mesmas depende de uma maioria representada em 2/3 do número total. Aqui se refere ao número de condóminos e não ao valor total do edifício. Já no tocante aos encargos de conservação e fruição predomina o princípio da proporcionalidade do valor da fracção do prédio. O artigo 15 sob as reparações indispensáveis e urgentes comuns do edifício refere que estas podem ser realizadas por iniciativa de qualquer condómino na falta ou impedimento da comissão de moradores. Aqui há um desvio ao que a lei refere em que essa função é papel da figura do administrador. Quanto aos órgãos administrativos o ante-projecto refere-se à assembleia dos condóminos e a uma comissão de moradores eleita. Cada condómino tem na assembleia o direito apenas a um voto. Aqui há duas alterações chaves á legislação ainda em vigor.

- a primeira refere-se à figura da comissão de moradores em substituição do administrador;
- a segunda á substituição do voto qualificado com base no valor da fracção imobiliário, pelo voto único não qualificado.

As implicações quanto á primeira são várias. Uma delas é que o baixo nível de acção colectiva actual, de que têm dado provas as comissões de moradores, leva á total inoperacionalidade das mesmas e em última análise da gestão dos prédios. A segunda consequência daí resultante é a impossibilidade da profissionalização da figura da gestor/administrador de imóveis.

A nova proposta analisa as funções da comissão de moradores que no fundo são as funções da figura do administrador da legislação em vigor. Ainda no artigo 26, sobre a composição da comissão de moradores, a mesma determina que o seu número seja de 5 membros e os seus respectivos papéis; secretário para os assuntos jurídicos e administrativos; secretário dos assuntos correntes e do pessoal; secretário para os assuntos de planeamento e obras e um secretário para as funções de tesouraria. Num contexto de baixo nível de mobilização de acção colectiva, de condóminos com diferentes níveis culturais, educacionais e de rendimentos, a actual proposta organizacional parece ser quase impraticável. A maioria dos condóminos não tem disponibilidade de tempo e muitos não têm conhecimentos técnicos e de gestão para assumir funções que exigem um certo grau de profissionalismo. Por exemplo contratar pessoal, pagar e fiscalizar a limpeza das obras comuns de um prédio de 12 andares, manter uma conta bancária, recolher as quotas dos condóminos, contactar as instituições públicas envolve tempo e recursos. As relações com os tribunais e as agências de regulação urbana e Governo provincial envolvem conhecimentos dos mecanismos legais e das instituições. Poucos indivíduos, potenciais secretários para os assuntos jurídicos e administrativos possuem esse tipo de conhecimentos e o tempo disponível. Um outro argumento para a introdução da figura de administrador de prédios pelo tribunal em vez da comissão de moradores proposta em substituição das funções do administrador é que em muitos imóveis do Estado, há moradores que não possuem fracções e que são inquilinos do próprio Estado.

Alguns elementos que exemplificam o baixo nível de acção colectiva nos prédios são por exemplo:

- presença de vários electro-bombas e sistemas individuais de abastecimento de água;
- sistema individuais alternativos de electricidade;
- mecanismos físicos de segurança, portas e grades de ferro individuais e não colectivas, como por exemplo chaves da porta principal;
- sistema de segurança pessoal em vez de colectiva no prédio.

O documento de Regulamento do condómino produzido pela Direcção Provincial de Luanda do Urbanismo é um documento melhor estruturado. Na sua definição do objectivo ou âmbito de aplicabilidade do regulamento do condómino é referido que o mesmo se aplica a todos os condóminos, seu agregado familiar, inquilinos ou outrem que resida no prédio. No seu artigo 2º sobre o âmbito da área comum, para além do listado no artigo 1421, nº1 do código civil são incluídos os contentores de lixo e a sala de condóminos entre outros elementos. No artigo 4º sobre os deveres dos condóminos o regulamento é bastante explícito referindo a poluição sonora; a não produção de fumos e cheiros; a higiene e as lavandarias; a conservação dos lixos; o uso indevido das partes comuns do prédio para armazenar bens próprios; cuidados estéticos a ter com as inovações; etc. O regulamento neste domínio é bastante explícito sobre as regras de convivência cívica pelas quais os condóminos se devem pautar nas suas relações.

O regulamento é bastante explícito sobre as limitações na realização de obras de alteração arquitectónica, do papel do administrador neste domínio e do papel do pessoal técnico para validação da proposta de alteração. O regulamento explicita por outro lado que os condóminos devem realizar obras de reparação para evitar danos a qualquer dos demais condóminos. Ao administrador fica reservado o papel de autorização da instalação de antenas de rádio e televisão. Ao administrador compete igualmente providenciar a reparação das áreas comuns por danos realizados por qualquer um dos condóminos que é responsável pelo seu pagamento. Num outro ponto se refere que enquanto o prédio continuar a ser propriedade do Estado, a este competirá autorizar a utilização da fracção disponibilizada por algum dos condóminos para fim diverso do habitacional.

A interpretação da alínea 7 do artigo 5º sobre *Obras* veda a qualquer condómino o dar fim diverso à fracção que ocupa, salvo se para tal fôr autorizado pela assembleia geral mediante deliberação tomada por maioria de  $\frac{3}{4}$  dos membros presentes. Esta alínea pode dar origem a várias interpretações como por exemplo que o condómino não possa vender a sua fracção sem autorização dos outros condóminos, o que seria uma limitação ao direito á propriedade. Acredita-se que o espírito do artigo se refira ao uso que não seja habitacional que o condómino possa pretender fazer da sua propriedade e não ao direito de transaccionar livremente a mesma.

O regulamento pormenoriza o uso do parque de estacionamento, exclusivo dos utentes do edificio e do uso dos elevadores. O princípio da proporcionalidade nos encargos de conservação é substituído pelo princípio das partes iguais, numa óptica mais igualitária. Contudo nas alíneas 2 e 3 do artigo 6 sobre *Encargos de despesa de ascensores* é válida sómente para quem o utiliza, ou seja os andares térreos não devem incorrer em despesas de manutenção dos mesmos.

No capítulo dos seguros para além da obrigatoriedade do seguro do imóvel contra o risco de incêndio a assembleia de condóminos pode efectuar seguros contra outros riscos. No domínio da segurança o regulamento refere que cada condómino ou usuário terá cópias das chaves das portas principais do edifício e refere as boas práticas do seu uso e a aplicação de multas pelo não cumprimento das normas.

O regulamento é explícito sobre a formalização, através de actas em livro próprio, das reuniões das assembleias dos condóminos. Importante que a acta em que tiver sido deliberado o montante das contribuições devidas ao condómino ou outras despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do prédio constitui *título executivo* contra o condómino que o administrador pode usar para intentar uma acção judicial destinada á cobrança de quantias devidas pelo condómino. Os tribunais ou uma *Sala de Juíz de imóveis* do tribunal deveriam manter uma cópia deste documento.

O artigo 13º sobre o administrador não considera ou não actualiza o prescrito na legislação actual do código civil sobre a possibilidade do administrador ser nomeado pelo tribunal a pedido de qualquer um dos condóminos. Este elemento é extremamente crucial numa situação de quase nula capacidade de acção colectiva que caracteriza hoje o panorama da gestão dos prédios urbanos.

O artigo 15º refere-se aos livros do condomínio de actas de assembleia; de receitas e despesas; do registo de correspondência. Ainda nesse artigo se afirma que esses livros devem estar á disposição dos condóminos, o que introduz um forte elemento de transparência na prática de gestão colectiva dos imóveis. Os artigos 18º, 19º e 20º tratam das quotas, fundo comum de reserva e contas bancárias do condomínio. O condomínio deve possuir duas contas bancárias: uma conta de depósito à ordem destinada ao pagamento e recebimentos correntes e uma conta de depósito à prazo para o fundo comum de reserva. A constituição de um fundo comum de reservas não deve ser inferior a 10% ao total da quota de cada condómino destinado a custear as despesas de conservação ordinária ou extraordinária.

Entre as penalizações por falta de pagamento de quotas pelos condóminos dentro do prazo se considera a rescisão de contrato a ser apresentado pela assembleia ao senhorio sob proposta do administrador, e acção judicial nos termos do artigo 48º do código de processo civil, para além da multa equivalente a 50 por cento do valor a que está obrigado. Uma sugestão poderia ser que o valor da multa reverta para o fundo comum de reserva. Numa óptica de política de fomento á habitação o Governo poderia propôr taxas de juros mais elevados para as contas do fundo comum de reserva dos imóveis por forma a incentivar a manutenção e conservação dos imóveis particularmente dos prédios mais antigos.

A aplicação da propôsta de regulamento implicaria que o Ministério da Justiça crie ou disponibilize serviços judiciais na forma de por exemplo uma *Sala de Juíz de imóveis*. A D.P.H. de Luanda suporta tal ideia e considera que essa sala deveria integrar também as questões ligadas aos Direitos do Consumidor e de Ambiente.

- **o papel de uma Direcção Provincial de Habitação na gestão dos condomínios, o caso de Luanda**

A D.P.H. de Luanda estaria a implementar a legislação do Condomínio que data de 1956, código civil 1414 e seguintes, decreto 40333, lei especial sobre o condomínio. Houve uma proposta da D.P.H. de regulamentação da lei do condomínio e a criação do Pacto social do condomínio. O Conselho consultivo do Governo provincial preparou o decreto de obrigatoriedade da aplicação da legislação do condomínio e procedeu ao envio ao Conselho de Ministros mas não houve andamento ao processo.

O papel da D.P.H. seria realizar a função de fiscalização do cumprimento da lei do condomínio que envolveria:

- a constituição da assembleia de condomínios;
- eleição do administrador;
- retenção da cópia do regulamento (Pacto)

Na opinião da D.P.H. os administradores deveriam estar inscritos e acreditados nessa instituição. Um dos mecanismos delegados de gestão dos condomínios por parte do D.P.H. seria realizado pelo administrador. Sem o seu parecer não se poderia realizar nenhuma transação/ alteração ou modificação no imóvel. Isto iria contribuir para a redução ou melhor controlo do trespasse de chaves, prática corrente entre os moradores de habitação pública.

A criação da Assembleia de condomínio podia permitir o aparecimento de serviços legais de consultoria jurídica que se iriam encarregar de apoiar na elaboração dos Pactos de condomínio e de toda a tramitação legal com os bancos e o Estado. Que papel poderiam jogar a Assembleia de condomínio e o Administrador na gestão do património imobiliário? Para além das funções de gestão atribuídas por lei podem adicionalmente ajudar no processo de identificação da titularidade das fracções e dessa forma contribuir para a melhoria do sistema de cadastro de imóveis do país. Podem ainda ajudar no controlo da cobrança do imposto predial e assim constituir um mecanismo de acção colectiva de baixo custo de apoio ao fisco.

Igualmente no caso da maioria das Assembleias de condomínio não funcionarem como podem elas ser ouvidas em termos de parecer sobre alterações arquitectónicas ao imóvel?. No seu artigo 27, do decreto 4033 é dito que enquanto um imóvel não se encontrar com o estatuto de propriedade horizontal ainda há uma reserva de propriedade. Não havendo escrituras de apartamento o Estado ainda é o proprietário e nessa qualidade deve criar a Assembleia do condomínio.

#### IV. Perfil do inquilino do Estado à luz de inquéritos de agregados familiares por amostragem em três cidades do país

A análise do perfil do inquilino actual foi feita a partir de algumas variáveis do inquérito realizado em 2002 pelo A-IP em três cidades do país no âmbito deste estudo. Algumas das variáveis estudadas podem ter relevância para compreender melhor os desafios de gestão do património habitacional urbano público olhando na óptica do inquilino.

O método de ocupação da habitação mostra que em quase 49 % dos casos o processo de ocupação se operou por cedência de um amigo ou familiar; por trespassse de chaves; sub-aluguer ou ocupação anárquica. Um pouco acima de um quarto dos casos de ocupação da habitação teve lugar após a independência enquanto que sómente 9.5 % já vivia na habitação antes da independência.

		Cidade						Total	
		Luanda		Namibe		Benguela		Count	Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %		
Metodo de Ocupacao da casa	Ocupacao pos-independencia	422	29.4%	29	17.7%	79	19.4%	530	26.4%
	Cedida por familiar/amigo	524	36.5%	57	34.8%	133	32.7%	714	35.6%
	Ocupacao em litigio c/antigos moradores	19	1.3%	6	3.7%	8	2.0%	33	1.6%
	Vivia antes da independencia	163	11.4%	11	6.7%	16	3.9%	190	9.5%
	Outra situacao	20	1.4%	1	.6%	1	.2%	22	1.1%
	Troca de casa	23	1.6%	14	8.5%	37	9.1%	74	3.7%
	Cedido por instituicoes do Estado	76	5.3%	27	16.5%	45	11.1%	148	7.4%
	Sub-aluguer	12	.8%	14	8.5%	30	7.4%	56	2.8%
	Compra	3	.2%					3	.1%
	Trespasse de chaves	116	8.1%	1	.6%	43	10.6%	160	8.0%
	Ocupacao anarquica	39	2.7%					39	1.9%
	Cedido por empresas	15	1.0%	1	.6%	12	2.9%	28	1.4%
	Aluguer	3	.2%	3	1.8%	3	.7%	9	.4%
	<b>Total</b>	<b>1435</b>	<b>100.0%</b>	<b>164</b>	<b>100.0%</b>	<b>407</b>	<b>100.0%</b>	<b>2006</b>	<b>100.0%</b>

Como se pode constatar pelos números a modalidade de alocação pelo Estado de uma habitação é residual. No seu lugar floresceu um mercado de ocupação mais ou menos informalizado. O facto de sómente 10 % dos inquilinos viverem nas habitações antes da independência é revelador do alto nível de mobilidade habitacional que ocorreu a partir dessa data. As implicações deste padrão de ocupação da habitação são várias em termos da gestão imobiliária pública.

Row %		Habilitacoes literarias do chefe do agregado						
		Analfabeto	I nivel	II nivel	III nivel	Ensino medio	Ensino tecnico-profissional	Universitario
Cidade	Luanda	5.4%	9.5%	11.3%	24.2%	29.6%	7.3%	12.7%
	Namibe	4.3%	11.0%	17.2%	35.6%	27.6%	2.5%	1.8%
	Benguela	3.0%	9.4%	9.1%	29.9%	38.3%	6.2%	4.2%
<b>Total</b>		<b>4.8%</b>	<b>9.6%</b>	<b>11.3%</b>	<b>26.3%</b>	<b>31.2%</b>	<b>6.7%</b>	<b>10.1%</b>

Sessenta e dois por cento dos chefes do agregado familiar inquilinos do Estado eram do sexo masculino. A idade média do chefe do agregado era de 44 anos. Com relação às habilitações literárias do chefe do agregado observa-se que 4,8 % dos inquilinos na amostra eram analfabetos e que um quinto possuía até 6 anos de escolaridade. Um terço dos inquilinos possuía até 12 anos de escolaridade. O tamanho médio do

agregado familiar era de 7 pessoas. Se tivermos em linha de conta o nível de escolaridade não se pode afirmar que o inquilino do Estado esteja desprovido de conhecimentos académicos comparativamente ao restante da população. Já em termos de densidade demográfica há uma forte pressão sobre o espaço habitacional, pois em média habitam 7 pessoas por habitação.

Em termos de ocupação do chefe do agregado 43 % eram funcionários públicos e um quinto estaria ligado ao sector informal. As donas de casa representariam 8,4% enquanto que os assalariados formais representariam quase 13%. Implicações de revisão de rendas e sua relação com os funcionários públicos afectariam assim 43 % dos inquilinos.

Row %		Ocupacao do chefe do agregado								
		Empresario	Desempregado	Sector informal	Trabalhador por conta propria	Militar-polícia	Dona de casa	Assalariado formal	Funcionario publico	Reformado
Cidade	Luanda	.8%	4.2%	4.4%	15.3%	7.7%	9.0%	12.7%	41.2%	4.6%
	Namibe	1.9%	2.5%	1.2%	15.4%	4.9%	8.6%	5.6%	56.8%	3.1%
	Benguela	.7%	2.5%	4.2%	16.5%	6.2%	5.9%	16.0%	46.2%	1.7%
Total		.9%	3.7%	4.1%	15.5%	7.2%	8.4%	12.8%	43.5%	3.9%

A tabela a seguir mostra o nível de participação laboral calculado a partir do número de pessoas que trabalham no agregado com relação às pessoas em idade laboral. Os valores do índice foram posteriormente organizados em classes de índices. O índice mostra o nível de aproveitamento dos recursos humanos do agregado onde índices baixos são reveladores de níveis elevados de vulnerabilidade de rendimentos na óptica do emprego. Pode-se constatar que quase 70 % dos agregados possuem uma muito ou baixa participação laboral.

Row %		Classes de indice de participacao laboral			
		Muito baixa	Baixa	Relativa	Alta
Cidade	Luanda	23.1%	46.5%	14.8%	15.6%
	Namibe	37.7%	45.1%	8.6%	8.6%
	Benguela	20.9%	44.1%	16.7%	18.2%
Total		23.9%	45.9%	14.7%	15.5%

Ainda, em termos de posse de activos da habitação (ex. electrodomésticos), 55 % dos agregados tinham um nível de posse de activos ou muito baixo ou relativamente baixo.

Row %		Classes do indice de activos				
		Muito baixo	Relativamente baixo	Moderado	Bom	Muito bom
Cidade	Luanda	12.6%	35.6%	27.0%	10.2%	14.6%
	Namibe	44.5%	40.2%	11.6%	2.4%	1.2%
	Benguela	22.4%	46.7%	19.9%	6.4%	4.7%
Total		17.2%	38.2%	24.3%	8.8%	11.5%

Com relação á pobreza subjectiva ou auto-percebida os inquilinos do Estado auto-definiram-se largamente como remediados. Muito pobres e pobres constituiriam 29 % da população inquilina.

Row %		Pobreza percebida				
		Muito pobre	Pobre	Nao pobre	Remediada	Rica
Cidade	Luanda	1.5%	28.7%	15.4%	54.3%	.1%
	Namibe	4.3%	38.7%	12.3%	44.2%	.6%
	Benguela	.7%	19.1%	13.6%	66.3%	.2%
Total		1.6%	27.6%	14.8%	55.9%	.2%

## V. Registo da titularidade e sistema de cadastro da propriedade urbana

- **Revisão dos sistemas e práticas correntes**

Segundo um especialista do sector não existe um Banco de dados sobre a actual propriedade habitacional pública. Igualmente não existe um Banco de dados sobre o inquilinos do Estado. A inexistência destes dois suportes básicos de referência de informação sobre a propriedade imobiliária tem implicações negativas sobre a gestão correcta do parque imobiliário.

A questão do cadastro da propriedade urbana é uma questão bastante problemática que terá sido agravada pela perda de documentação e a má conservação de documentos. Um forte incentivo á abordagem desta problemática pelas autoridades reguladoras do sector da habitação deveria ser o próprio fisco que para ser eficiente terá de actuar sobre as propriedades cadastradas, e daí a necessidade de um cadastro actualizado e abrangente. O cadastro estava sobre a responsabilidade do IGCA, Instituto de Geodesia e Cartografia de Angola e pretende agora que ele assuma de novo o papel de actualização, fiscalização e produção cartográfica. Não há uma ideia clara do crescimento do cadastro nos últimos anos. Por outro lado a inexistência de um cadastro institucional representa um risco acrescido ao utente da propriedade urbana pois limita a sua capacidade de uso legal da propriedade e reduz o nível de atractabilidade do espaço em que vive. Uma das soluções intermédias ensaiadas noutras países tem sido a introdução do cadastro social como uma fase intermédia e complementar do cadastro institucional.

O INOT, Instituto Nacional de Ordenamento do Território tem um papel importante na definição do uso mais apropriado dos terrenos, uso da terra e as suas implicações sobre os preços da terra. Por exemplo segundo algumas estimativas as taxas de ocupação da terra seriam de 706 kz/m<sup>2</sup>/ano, grosso modo \$12/ano. Se as propriedades informais fossem formalizadas o valor de arrecadação anual das taxas de ocupação rondaria os (\$US 40 milhões/ano) o que poderia financiar a infra-estruturação dessas áreas informais. Igualmente a aplicação de uma taxa de ocupação da terra a todas as propriedades urbanas constituiria uma fonte importante de recursos dos Governos locais. Se a aplicação das mesmas taxas fosse diferenciada, com as áreas urbanizadas a pagar um montante superior ao das áreas informais, respeitar-se-ia princípios básicos de equidade social e permitiria a transferência de recursos das áreas urbanizadas para as áreas informais.

O processo de ordenamento do território terá também de abordar a identificação das áreas que não vão ser urbanizadas (ex. área das barrocas da Boavista em Luanda), por forma a evitar a ocupação anárquica do solo e acções reactivas de despejo. Uma questão chave que se põe segundo alguns especialistas é se se deve proceder á formalização da propriedade informal ou à sua destruição e posterior realojamento das populações que habitam nas áreas informais ? Administrativamente a experiência tem mostrado que não funciona e acarreta custos políticos elevados a destruição dos muceques pelo que terá de haver uma abordagem sistémica de políticas centrada no desenvolvimento económico e social integrado dessas áreas.

Acções devem ser conduzidas no sentido de aperfeiçoar o sistema de titularidade e cadastro da propriedade imobiliária urbana. Sem isso a criação de um pujante mercado imobiliário terá dificuldade em florescer e no seu lugar vai continuar a desenvolver-se a informalização do mercado imobiliário.

## Capítulo II. Reconstituição do inventário do património de habitação do Estado

### I. Caracterização do património habitacional urbano à luz da informação patrimonial existente

A caracterização do património habitacional urbano à luz da informação patrimonial existente não foi possível de ser realizada porque os organismos responsáveis pela gestão do património habitacional não possuem informação sistematizada. Assim desconhece-se o tamanho do parque habitacional por tipo de habitação; as condições físicas dos edifícios; o seu nível de conservação e o valor estimado de mercado do património.

A partir da base de dados da Comissão Nacional de Venda do Património Habitacional foi possível apurar 35,279 pedidos de aquisição de habitação referente às dezoito províncias do país. Embora a tipologia das habitações não tenha sido disponibilizada estima-se que 22% corresponderiam a vivendas. Ao aplicar a taxa de privatização de 51% encontrada no inquérito aos agregados familiares ao total dos pedidos deferidos de compra de habitação, pode-se estimar que o parque habitacional público inicial poderá rondar as 70 mil unidades.

A situação actual de acessibilidade de informação sobre o património habitacional público apontaria para uma recomendação no sentido da reabilitação do cadastro urbano. Sem isso muito difícil será conhecer de facto o tamanho do actual parque imobiliário urbano público e suas características.

### II Caracterização do património habitacional urbano à luz de inquéritos por amostragem

O A-IP, Angola Instituto de Pesquisa económica e social, no âmbito deste estudo, procedeu a um inquérito a 4,205 habitações, na capital (3,000 entrevistas) e duas cidades do país do litoral, Namibe (504) e Benguela (701). Com base nos dados desse inquérito pretende-se caracterizar o património habitacional urbano público e privado. Os dados da amostra mostram que o Estado ainda controlava 47,7% do património público habitacional e que a taxa de privatização rondaria os 51%. Por cidades, o Namibe apresenta a maior taxa de privatização encontrada na amostra.

		Propriedade da habitacao							
		Estado		Nao pertenceu e nunca pertenceu Estado		Adquirida ao Estado		Outra situacao	
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %
Cidade	Luanda	1435	47.8%	108	3.6%	1364	45.5%	93	3.1%
	Namibe	164	32.5%	1	.2%	336	66.7%	3	.6%
	Benguela	407	58.1%			282	40.2%	12	1.7%
Total		2006	47.7%	109	2.6%	1982	47.1%	108	2.6%

A composição do património habitacional urbano mostra que 65% das habitações são apartamentos. A cidade do Namibe possui mais vivendas que apartamentos em termos proporcionais comparativamente às outras duas cidades do inquérito. O padrão da composição habitacional é idêntico quando se considera sómente a propriedade

habitacional pública, ou seja quer a habitação seja ainda do Estado ou tenha sido adquirida. (ver anexo).

Ainda segundo os dados do inquérito, os apartamentos possuem em média dois quartos de dormir, uma sala de estar, uma casa de banho e cozinha. As vivendas possuem em média três quartos de dormir e em Luanda possuem em média duas casas de banho.

		Tipo de habitacao					
		Apartamento		Vivenda		Anexo	
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %
Cidade	Luanda	2114	71.3%	788	26.6%	64	2.2%
	Namibe	84	16.8%	398	79.4%	19	3.8%
	Benguela	516	73.9%	161	23.1%	21	3.0%
Total		2714	65.2%	1347	32.3%	104	2.5%

### *Densidade demográfica*

O nível de ocupação das habitações mostra uma média de quatro pessoas por cada quarto de dormir para as três cidades do inquérito. Há uma maior pressão demográfica sobre os apartamentos como seria de antecipar. A cidade de Benguela apresenta indicadores melhores de ocupação de espaço.

				Numero de pessoas por quarto de dormir
Cidade	Luanda	Tipo de habitacao	Apartamento	3.50
			Vivenda	3.05
			Anexo	3.37
			Total	3.38
	Namibe	Tipo de habitacao	Apartamento	3.59
			Vivenda	3.34
			Anexo	5.61
			Total	3.46
	Benguela	Tipo de habitacao	Apartamento	2.84
			Vivenda	2.35
			Anexo	3.43
			Total	2.74

### *Investimentos na habitação*

A maioria dos respondentes, 84 em cada cem, declarou ter procedido a reparações na habitação. O padrão de reparação é relativamente idêntico entre a propriedade privada e a arrendada. Em Luanda há uma maior proporção de ocupantes de vivendas que realizam reparações comparado com as outras cidades do estudo (ver anexo).

Por tipo de intervenções, a pintura geral realizada em 78 de cada 100 habitações foi aquela que teve uma frequência maior. Por tipo de habitação observa-se que em 94 de cada 100 apartamentos houve uma reparação de pintura geral; um pouco acima de

				Reparacoes na casa ?			
				Sim		Nao	
				Count	Row %	Count	Row %
Cidade	Luanda	Propriedade da habitacao	Estado	1293	90.6%	134	9.4%
			Adquirida ao Estado	1271	93.5%	88	6.5%
			Outra situacao	1	100.0%		
	Total	2565	92.0%	222	8.0%		
Namibe	Propriedade da habitacao	Estado	125	76.7%	38	23.3%	
		Adquirida ao Estado	282	83.9%	54	16.1%	
	Total	407	81.6%	92	18.4%		
Benguela	Propriedade da habitacao	Estado	330	81.9%	73	18.1%	
		Adquirida ao Estado	243	86.2%	39	13.8%	
	Total	573	83.6%	112	16.4%		

metade dos ocupantes procederam á reparações de cozinha e casa de banho; e menos de metade realizaram acções de reparação no pavimento e nas canalizações. A situação por vivenda é idêntica (ver anexo). A grandeza e número de intervenções não foram possíveis de quantificação.

Tipo de habitacao Apartamento		Col	
		Cases	Response %
Tipo de reparacoes	Pintura geral	2208	94.4%
	Mudanca de pavimento	1035	44.3%
	Reboque de fendas	619	26.5%
	Reparacao de canalizacoes	1125	48.1%
	Renovacao da cozinha	1274	54.5%
	Renovacao da casa de banho	1365	58.4%
	Outras reparacoes	598	25.6%
Total		2338	351.8%

O valor médio da última reparação rondou os \$US 1,023 com metade das intervenções atingindo o valor de \$US 300. Setenta e cinco por cento das reparações custaram até \$US 700. O valor médio da reparação mostra que de facto se tratam de reparações menores e não de investimentos estruturais. Por tipo de habitação a média de reparação para as vivendas foi de \$US 1,220 enquanto que para os apartamentos foi de \$US 926. Por cidades há uma grande diferenciação do valor das reparações com Luanda apresentando valores médios de \$US 1,194. (ver anexo).

Os dados sobre a última reparação efectuada na habitação mostram claramente que a partir de 2000 tem havido um crescimento rápido do número de reparações, o que constitui um indicador da emergência de facto de um parque imobiliário. Os valores mostram que o número de reparações tem mais que duplicado anualmente desde 1999. Os números de 2002 correspondem sómente a metade do ano, altura em que o inquérito foi realizado.

Ano da ultima reparacao					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ate 1996	240	5.7	6.8	6.8
	1997	77	1.8	2.2	9.0
	1998	128	3.0	3.6	12.7
	1999	274	6.5	7.8	20.4
	2000	503	12.0	14.3	34.8
	2001	1307	31.1	37.2	71.9
	2002	987	23.5	28.1	100.0
	Total	3516	83.6	100.0	
Missing	System	689	16.4		
Total		4205	100.0		

Os valores médios dos preços (\$US) de reparação dos imóveis ao longo dos anos mostra um certo nível de estabilização conforme a tabela abaixo.

Pagamento pela ultima reparacao			
		Mean	Sum
Ano da ultima reparacao	Ate 1996	1119	185707
	1997	3464	235580
	1998	1258	133350
	1999	1752	392495
	2000	1296	554605
	2001	907	968194
	2002	1196	939023
Total		1198	3408954

Quando se analisa a tendência da despesa média por reparação ao longo dos anos por tipo de propriedade da habitação constata-se:

- A média de despesa numa habitação que seja propriedade do Estado ronda os \$US 805 contra \$US 1,277 entre a habitação adquirida ao Estado;
- Ao longo dos anos a despesa média nas habitações do Estado tem decrescido enquanto que a despesa média das reparações na habitação própria tem aumentado.

O padrão de despesa anterior mostra de facto que a privatização da habitação tem implicado um maior esforço financeiro de conservação pelos seus proprietários, em última análise um esforço de consolidação da propriedade privada.

				Pagamento pela ultima reparacao
				Mean
Ano da ultima reparacao	Ate 1996	Propriedade da habitacao	Estado	1335
			Adquirida ao Estado	902
	1997	Propriedade da habitacao	Estado	1867
			Adquirida ao Estado	5061
	1998	Propriedade da habitacao	Estado	1064
			Adquirida ao Estado	1460
	1999	Propriedade da habitacao	Estado	911
			Adquirida ao Estado	2494
	2000	Propriedade da habitacao	Estado	940
			Adquirida ao Estado	1613
	2001	Propriedade da habitacao	Estado	802
			Adquirida ao Estado	1015
	2002	Propriedade da habitacao	Estado	997
			Adquirida ao Estado	1366

### *Condições de habitabilidade*

A condição de habitabilidade dos imóveis foi registada pelo inquiridor por observação directa do imóvel. Com isso pretendeu-se recolher dados sobre as condições das paredes, pavimento, condições de sanidade, instalação eléctrica e outros aspectos ligados ao estado da habitação.

Aproximadamente 60 em cada cem das habitações visitadas possuía pelo menos um problema de conservação da habitação reportado pelos inquiridores conforme o atesta a tabela abaixo. Em quase metade dessas habitações, paredes sujas e vidros partidos foram encontrados. Lavatórios entupidos, louça sanitária partida e portas em mau estado foram assinalados em acima de um terço das habitações com problemas de conservação da habitação. Em menor grau foram assinalados casos de instalações eléctricas danificadas.

		Cases	Col Response %	Table Response %
Mas condicoes de habitacao	Paredes sujas	1173	46.7%	46.7%
	Pavimento degradado	544	21.7%	21.7%
	Lavatorio entupido	974	38.8%	38.8%
	Lava-louca entupido	994	39.6%	39.6%
	Louca sanitaria partida	644	25.6%	25.6%
	Instalacao electrica danificada	400	15.9%	15.9%
	Portas em mau estado	970	38.6%	38.6%
	Vidros das janelas/portas partidos	1131	45.0%	45.0%
	Varandas sem parapeitos	200	8.0%	8.0%
	<b>Total</b>	<b>2511</b>	<b>280.0%</b>	<b>280.0%</b>

Numa tentativa de medir de uma forma agregada o estado de habitabilidade da habitação foi construído um índice de habitabilidade. O índice foi construído a partir de 10 variáveis de caracterização das condições físicas da habitação. Estas foram agrupadas em duas categorias. A primeira categoria inclui as variáveis com impacto directo sobre as condições de saúde e de segurança física dos membros do agregado. Esta categoria agrupa a presença de lavatório entupido, lava-louça entupido, louça sanitária quebrada, instalação eléctrica danificada e varandas sem parapeito. A segunda categoria de variáveis está mais relacionada com a estética e bem estar da habitação e inclui portas em mau estado, paredes sujas, pavimento degradado, vidros quebrados e outras condições. O índice é ponderado com a primeira categoria de variáveis tendo um peso de 2/3 e a outra categoria o peso de 1/3. A ideia de ponderação está ligada á necessidade de atribuir um peso maior aquelas condições que podem perigar a saúde dos membros do agregado familiar. O índice tem um valor máximo de 12 pontos e foi agrupado em classes de habitabilidade.<sup>4</sup>

Como se pode observar quase 20 em cada 100 habitações possuem um índice de habitabilidade que pode ser considerado de baixo ou muito baixo e que segundo as normas básicas de habitação, essas habitações não deveriam estar ocupadas. Em 17 de cada cem habitações foi encontrado um índice de habitabilidade médio, onde já há problemas na habitação mas que não atentam directamente contra a saúde dos membros do agregado. Por tipo de habitação é nos anexos onde se encontram os maiores problemas de habitabilidade (ver anexo).

		Classes do índice de habitabilidade							
		Regular		Medio		Baixo		Muito baixo	
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %
Cidade	Luanda	1920	64.0%	508	16.9%	246	8.2%	326	10.9%
	Namibe	323	64.1%	83	16.5%	39	7.7%	59	11.7%
	Benguela	423	60.3%	128	18.3%	54	7.7%	96	13.7%
Total		2666	63.4%	719	17.1%	339	8.1%	481	11.4%

Quando se analisa o estado de habitabilidade dos imóveis por estatuto de propriedade é evidente que se observam diferenças marcantes. Aquelas habitações que são pertença do Estado apresentam níveis de habitabilidade inferiores ás que nunca pertenceram ao Estado ou que foram adquiridas ao Estado.

		Classes do índice de habitabilidade							
		Regular		Medio		Baixo		Muito baixo	
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %
Propriedade da habitacao	Estado	1119	55.8%	405	20.2%	202	10.1%	280	14.0%
	Nao pertenceu e nunca pertenceu Estado	109	100.0%						
	Adquirida ao Estado	1330	67.1%	314	15.8%	137	6.9%	201	10.1%
	Outra situacao	108	100.0%						
Total		2666	63.4%	719	17.1%	339	8.1%	481	11.4%

<sup>4</sup> A classe Regular possui até 16 % de problemas; médio possui até 33 %; baixo possui até 41% e muito baixo mais de 50 %.

---

**Capítulo III. Processo de privatização do stock de habitação pública**

---

**III - I Quadro legal do processo de alienação da habitação pública**

Segundo o antigo director nacional de gestão habitacional da ex-SEH, dataria de finais de Setembro de 1990, as bases gerais da regulamentação da privatização do parque habitacional do Estado. O objectivo dessas bases seria a fixação de regras para a transferência do património. A lei n.º 19/91 de 25 de Maio aprovada pela antiga Assembleia do Povo, ainda durante a I República em ambiente de partido único, constituiu a pedra basilar legal para o processo de alienação da habitação pública. Ao mesmo tempo ela constitui o reconhecimento ao direito à propriedade habitacional privada pelos cidadãos nacionais, ainda que no preâmbulo da referida lei isso não tenha sido explicitado. Na realidade a propriedade privada habitacional mesmo durante o regime de partido único havia sido reconhecida. Contudo esse direito era exercido sómente por uma minoria de proprietários nacionais e estrangeiros cujas propriedades não haviam sido confiscadas após a independência. O facto do Estado ter mantido a posse do imobiliário habitacional urbano confiscado, na prática negava ao cidadão o exercício do direito à propriedade privada.

O processo de confisco é a expropriação pelo Estado em que o bem é transferido do privado para o Estado. A expropriação, assumindo a forma de sanção não dá lugar à qualquer indemnização. No caso da nacionalização, o processo de expropriação admite a indemnização, o caso por exemplo de nacionalização de activos para efeitos de utilidade pública. Actualmente ainda não há legislação para a alienação do património público não habitacional.

A leitura da lei n.º 19/91 é clara sob os objectivos reais da venda do património habitacional público:

- o estado de degradação da propriedade imobiliária devido ao seu mau uso e destruição por parte dos inquilinos aliado a uma política de não manutenção da habitação pelo proprietário, neste caso o próprio Estado;
- reconhecimento da incapacidade financeira e gestonária do Estado em administrar e conservar os imóveis devido ao contexto da época em que haviam outras prioridades (o país encontrava-se em guerra);
- o alívio das pesadas despesas de manutenção dos imóveis pelo Estado (não há informação disponível para comprovar tal veracidade. As alocações orçamentais para o sector da habitação e urbanismo sempre foram muito baixas após a independência);
- a criação de um mercado imobiliário privado com o aparecimento de outros agentes;
- a venda dos imóveis iria constituir uma substancial fonte de receitas para financiar outras actividades do Estado.

- **Objectivos sociais e económicos do processo de alienação/privatização**

Como se pode observar o objectivo primário da lei n.º 19/91 não foi de facto a criação das condições para o exercício do direito à propriedade privada enquanto parte do direito à habitação. As razões básicas foram mais de carácter económico e financeiro num contexto de pressão financeira e de outras prioridades de uma fase de guerra. Análises realizadas posteriormente mostrariam que a venda dos imóveis não constituiu de facto uma substancial fonte de receitas para o Estado, um dos objectivos da própria lei. O último relatório anual do Secretariado permanente da Comissão Nacional de Venda do Património Público Habitacional (CNVPH) indicavam receitas anuais da venda do património de Estado - á semelhança dos anos anteriores o Secretariado teve dificuldade em obter dados das Comissões provinciais de habitação pelo que o relatório esta centrado em Luanda - ao redor de \$US 1,2 milhões de dólares (39,367 milhões de Kwanzas) com Luanda contribuindo com 34,367 milhões de Kwanzas.

A lei no seu preâmbulo é clara que só os inquilinos nacionais com base num critério vinculativo às actividades que desenvolvem nas cidades em que possuem o seu domicílio habitacional permanente são beneficiários á aquisição de habitação do Estado. A lei 19/91 determina alguns critérios sobre as características dos beneficiários á aquisição de uma habitação do Estado:

- cidadãos nacionais, com preferência para os inquilinos do Estado;
- a possibilidade de troca de habitação por parte dos candidatos contra uma outra sua propriedade;
- cada pessoa singular pode adquirir um só imóvel unifamiliar ou uma só fracção autónoma (apartamento).

Os requisitos anteriores tinham por objectivo a protecção dos direitos do cidadão nacional, em particular do inquilino e também a redução do potencial para actividades de monopólio e especulação imobiliária. As condições de compra permitem o arrendamento com opção de compra o que iria favorecer os candidatos com menores recursos financeiros. A política de preços, avaliação dos imóveis e a fixação dos preços a praticar foram incumbidos a uma Comissão Multisectorial a nomear pelo próprio chefe do Governo. A fixação dos preços de venda dos imóveis teria em conta os seguintes critérios:

- a legislação em vigor sobre o valor das rendas de casa;
- a localização do imóvel;
- a qualidade do imóvel;
- a antiguidade da construção;
- as condições de habitabilidade.

Tendo em conta o estado elevado de degradação dos imóveis reconhecido no preâmbulo da lei, a aplicação do critério de condições de habitabilidade implicou na sub-avaliação dos imóveis e daí na redução nas receitas do Estado. Um outro elemento a ter em consideração no processo de avaliação que se seguiu foi a carência de avalistas técnicos profissionais e as influências políticas e de poder que acabariam por beneficiar aqueles que habitavam imóveis de melhor qualidade e localização.

No capítulo VI, referente às causas de exclusão de venda do imóvel é referida o atraso injustificado no pagamento de rendas e a manifesta má conservação do imóvel decorrente do seu mau uso pelo inquilino. Quando se analisaram as estatísticas de vendas do imóvel elaboradas a partir dos dados processados da CNVPH se percebe que estes critérios não foram considerados. No processo de decisão da CNVPH a taxa de recusa de venda de imóvel é praticamente nula. Ou seja houve uma política populista de alienação do património que não teve em linha de conta alguns dos requisitos da própria legislação.

No artigo 15 da referida lei os imóveis vendidos nos termos da presente lei não poderiam ser alienados antes que tivessem decorridos dez anos sobre a data da sua aquisição. Este artigo da lei, numa economia de mercado apresenta-se como restritivo ao exercício do direito á propriedade privada pois coarcta a faculdade do proprietário de dispôr livremente da sua propriedade. O artigo em si é pois anti-constitucional ferindo o direito á propriedade privada no tocante á faculdade que um proprietário pode ter de transaccionar a sua habitação.

Ao mesmo tempo, a sua aplicação limita a criação e expansão de um mercado imobiliário, de compra e venda, permitindo unicamente o aluguer a terceiros de milhares de habitações do ex-stock habitacional público. Este tipo de situações tem levado a que muitos dos inquilinos prefiram a transacção da chave do imóvel. A capitalização que uma família pobre poderia fazer pela venda do seu imóvel na área urbana é assim anulada naquilo que poderia ser um mecanismo de transferência de recursos do Estado para os mais necessitados.

Uma outra implicação da lei é que por causa da baixa oferta de habitações legalmente transacionáveis e de uma baixa produção imobiliária de raíz, os preços dos imóveis no mercado se mantém muito elevados. Em resumo, à lei com todo o mérito que teve de dar o arranque ao desenvolvimento á propriedade imobiliária privada esta ainda aquém de poder promover ou atingir os objectivos sociais e económicos mais gerais. Uma outra corrente de opinião poderá argumentar que a presença do referido artigo de limitação temporal de transacção da habitação visava proteger e promover o direito à segurança da propriedade privada por parte dos cidadãos, limitando a sua capacidade de venda. Esta visão é em certa medida ainda largamente típica de um Estado protecionista que acredita largamente que o cidadão nas suas decisões nem sempre possui um comportamento racional, daí o papel do Estado em pensar por si. Quaisquer que sejam as volições iniciais a presença do referido artigo não favorece a expansão de um mercado imobiliário, é anti-constitucional e contraria um dos objectivos da própria lei de alienação do património habitacional público que era a criação de um mercado imobiliário privado.

### III – II Mecanismos e práticas de alienação/privatização

- **Papel da Comissão Nacional para Venda do Património Habitacional do Estado**

A CNVPH, Comissão Nacional de Venda do Património Habitacional é um órgão multi-sectorial criado ao abrigo do despacho n.º 17 do Gabinete do Presidente da República, de suporte à lei 19/91 de 25 de Maio. Ela integra 2 representantes do Ministério da Finanças, dois do Ministério da Justiça e 3 do Ministério das Obras Públicas e Urbanismo, um dos quais coordena a Comissão. Ao abrigo desse despacho foram criadas delegações da CNVPH em todas as províncias coordenadas pelo respectivo Governador. A CNVPH tem um secretariado permanente cujo objectivo é controlar as actividades do processo de alienação. O Secretariado permanente do CNVPH é composto das seguintes unidades: repartição de Administração e Finanças; repartição de venda; informática; e protecção física. Há ainda uma secção que depende da ex-SEH que é o Cartório Notarial Privativo com funções de gestão e apoio legal ao processo de privatização. Em 2001, o Secretariado tinha 51 funcionários dos quais 1 técnico superior e 12 técnicos médios. À data do estudo o Secretariado debatia-se com os seguintes problemas: limitação de espaço físico; falta de meios rolantes; dificuldade na obtenção de dados das Comissões provinciais; dificuldade técnicas enfrentadas pelos cidadãos cujas residências não se encontram registadas na conservatória de registo predial pelo ex-proprietário.

O decreto lei 17/99 define a orgânica de governação provincial transformando as anteriores Delegações provinciais em Direcções provinciais do Governo provincial. Neste quadro e com base na legislação específica de criação do CNVPH foram criadas a Comissão Provincial de Venda do Património de Benguela. No Namibe há uma secção que se dedica à venda do património habitacional. Estas estruturas provinciais à semelhança das outras não têm poder de decisão final sobre a alienação dos imóveis que repousa na CNVPH. Constatou-se das entrevistas realizadas que há toda a necessidade de se melhorar a articulação funcional da CNVPH e das Direcções Provinciais de Habitação (DPH) no que toca à transferência de informação sobre a celebração de contratos de venda. Se isto não é feito atempadamente a DPH não está em condições de rever a situação dos contratos de arrendamento.

A CNVPH possui um arquivo das escrituras celebradas e um arquivo de processos de aquisição suspensos havendo a ideia da sua informatização. Isso iria permitir obter dados importantes de gestão do processo de venda imobiliária. Quer o Cartório Privado e o arquivo da CNVPH deveriam ser informatizados e o seu sistema de informatização documental melhorado.

O preâmbulo da lei n.º 25/Maio/95 determina os objectivos da venda/ alienação na óptica dos compradores e vendedores. A aquisição de habitação pelo cidadão é facultativa embora a tendência actual seja para a privatização de todo o parque imobiliário público. A cedência contratual da ocupação do imóvel a terceiros é legal sendo no interesse da CNVPH que os cidadãos regularizem todos os passos do processo de alienação. O tempo médio de alienação de um imóvel é de um mês no caso em que todos os requisitos estão preenchidos. A legislação não tem definido limites mínimos sobre esta matéria. A CNVPH definiu os prazos de processamento até ao despacho de aprovação.

Entre 1991-2002 (Maio) deram entrada 92,390 pedidos de alienação de imóveis. Na altura da entrevista com os membros do Secretariado estes estavam com dificuldades em fornecer os dados dos processos de venda aprovados pois a aplicação informática criada em 1991 havia sido alterada em 2002. Através do número de despacho nacional que é único a nível nacional e também do número de despacho da Comissão Nacional talvez fosse possível ter uma estimativa pois havia um número por província. Assim estimava-se que entre 50 a 60 mil processos teriam sido aprovados.

Os processos de alienação de imóvel referente a Luanda dão entrada na Comissão Provincial da vendas do património de habitação de Luanda levando 8 dias até serem transferidos para a Comissão Nacional. A Comissão Provincial deve reunir-se para dar parecer sobre o pedido de compra. Na Comissão Nacional o dossier vai para a área de informática. A Comissão Nacional realiza normalmente despachos uma vez por mês. Houve um período de 2 anos, 1997-99, de instabilidade institucional que resultou no decréscimo da aprovação de processos porque não havia coordenador da comissão. Em média esta aprova 100 processos por semana, uma média de 15 processos por membro da Comissão. Esta é formada por 7 membros representando os Ministérios das Finanças; Obras Públicas e Urbanismo; e Justiça. Em média processam 5 mil pedidos por ano. As províncias de Luanda, Benguela, Huila e Huambo são as que possuem o maior número de processos.

- **Papel das direcções provinciais de habitação de Benguela e Namibe na privatização**

Como parte do estudo realizaram-se visitas de trabalho às direcções provinciais da habitação de Benguela e Namibe. As direcções provinciais têm as funções de: gestão dos imóveis intervencionados e confiscados; controlo das rendas; fiscalização e alienação dos imóveis.

Durante a visita a Benguela constatou-se que existiam 2 instituições: uma que trata directamente com a gestão de venda do património habitacional e que depende da ex-SEHA e uma outra que defende a imediata transferência de todas as estruturas físicas da mesma instituição incluindo os dossiers relativos á alienação dos imóveis do Estado para a Direcção provincial das Obras Públicas e Urbanismo. O controlo do parque habitacional estava na dependência das estruturas da ex-SEH. A coordenação da Comissão provincial da CNVPH é realizada pelo vice-governador para a área social. Na província do Namibe o governo local possui poucos esclarecimentos pelo governo central sobre a tutela e responsabilidade da gestão do sector habitacional. As autoridades locais transformaram a Direcção Provincial da habitação em Departamento e o secretariado executivo provincial de venda do património habitacional em secção.

A direcção provincial de Benguela enviou para o gabinete jurídico do CNVPH, no ano de 2001, 78 processos de confisco. No relatório de 10 de Julho de 2002 a Direcção provincial da ex-SEH de Benguela é registado que esta controlava 2,609 vivendas; 977 prédios, 1,474 apartamentos, 892 anexos; 437 lojas, 272 escritórios e 328 armazéns para além de 26 blocos de apartamentos de construção cubana. Os municípios de Benguela e do Lobito eram os principais provedores de receitas (4,532 - Lobito) e (2,660 - Benguela) de um total de 7,455 milhões de kz. Haviam sido

alienados 44 imóveis dos quais 18 apartamentos e 26 vivendas que renderam (3,106 Kwanzas). Segundo o relatório do I trimestre desse ano da Direcção Provincial de Benguela os valores médios de alienação de apartamentos foram como se segue:

	Janeiro	Fevereiro	Março
Kz	83,562	103,680	107,706
US	284	353	366

No período de 1996-2001 a Comissão Provincial da CNVPH de Benguela teria aprovado - avaliados (506) e não avaliados (780) e suspensos (195) - 1481 processos cujos interessados nunca compareceram. Em Benguela, o processo de privatização em 2001 adquiriu a forma de alienação na totalidade e em regime de amortização conforme os dados da tabela abaixo. Também é referido que 41 imóveis haviam sido alienados em regime de amortização.

2001	Habitacoes:		Ratio
	Alienados	Amortizados	alienação/a mortização
Apartamentos	18	353	5%
Vivendas	26	228	11%
Total de Moradias	44	581	8%
Kwanzas (000)	1,291	1,826	
Total de receitas		3,117	
Comissão do Banco 6 %		187	
Total receitas na provincia		2,930	
Equivalente em \$US		127926.2	
Media por moradia		205	

No I trimestre de 2002 a Direcção provincial de Benguela teria arrecadado o equivalente a 14 mil dólares. Tendo em consideração os níveis actuais de inflação e a diferença de tempo que leva ao ajuste dos valores das rendas, estas tendem a depreciar a um ritmo superior ao do ajustamento do valor das rendas.

	I Trimestre		IV Trimestre	
	2002	%	2001	%
Rendas	2,970,613	69%	2,344,538	69%
Alienação de imóveis	1,316,044		1,040,322	
Total	4,286,617		3,384,860	
equivalente em dolares	14,580		11,513	

Segundo o relatório da Direcção provincial do Namibe das Obras Públicas e Urbanismo em 2001, o parque imobiliário habitacional seria constituído por 4,370 moradias e 529 estabelecimentos comerciais, dos quais 1,857 já haviam sido vendidos. O relatório assinala que nesse ano 6 sentenças de despejo foram executadas. O relatório assinala que a recepção de pedidos de aquisição de habitações havia sido pouco movimentado. O pagamento inicial dos imóveis já avaliados não teria sido realizado na íntegra e o aumento dos preços das moradias teria levado a que muitos processos aprovados que esperavam a liquidação dos 10% inicial não tivesse lugar devido ao baixo nível de vida da população. O relatório refere ainda o estado de degradação avançado do parque imobiliário da parte velha da cidade do Namibe.

Namibe

	Origem das receitas:			Ratio Vendas/ren- das
	Rendas	Vendas	Total	
I semestre 2001	36,211	135,122	171,333	3.7
II semestre 2001	44,884	54,690	99,574	1.2
3.5% comissao bancaria	2,838	6,643	9,482	2.3
Receitas totais	78,257	183,169	261,425	2.3

### • A função da Conservatória do registo predial

Em cada província há uma Conservatória do registo predial adstrita ao Ministério da Justiça que tem por competência a gestão legal da propriedade imobiliária. As condições físicas da Conservatória de registo predial de Luanda eram péssimas na altura da visita às suas instalações. A título de exemplo as tomadas de electricidade por exemplo não possuíam corrente eléctrica. No período de 1994-95 houve um projecto de modernização com o apoio do Banco Mundial mas nada de efectivo teve lugar em termos de obras de restauro físico das instalações, tendo o Banco Mundial apoiado unicamente a recuperação dos livros de registo predial. Actualmente não há nenhum projecto de modernização e informatização das Conservatórias. As receitas arrecadadas são entregues directamente ao Tesouro não possuindo as Conservatórias alguma autonomia financeira.

Na visita à Conservatória do registo predial de Luanda constatou-se que esta se encontrava a proceder à descrição manual nos livros de inscrição de registos do ano de 1995. O Estado não registou na altura por exemplo a construção dos Bairros Bs(ex. Bairro Congolense) construídos no tempo colonial. Actualmente emitem maioritariamente certidões de quitação e não de registo predial. Com esse documento, os requerentes não podem transaccionar as suas habitações pois a certidão não lhes dá direito à propriedade legal. A certidão de quitação é emitida pela Habitação. O pagamento do registo predial é função do valor do imóvel. O cidadão que requer o registo predial deve:

1. apresentar uma certificação da propriedade do imóvel em como adquiriu uma nova casa;
2. e a conservatória emite uma certidão de registo de propriedade do imóvel.

O tempo de entrega mínimo é de 30 dias. A média mensal tem sido de 80-100 pedidos de emissão de certidões. O ainda inquilino dirige-se á repartição de Finanças para fazer o mesmo levantamento (mesma área fiscal do imóvel) para confirmar se a certidão da conservatória coincide com a do Bairro Fiscal é aí que se realiza o pagamento do imposto do Sisa. Documentos importantes em todo este processo são, a certidão da conservatória, a certidão matricial e o documento do Sisa.

A função do Notário é a realização do acto da escritura de compra e de venda do imóvel. Após a sua realização é que o processo de registo de propriedade na conservatória do Registo Predial tem lugar. Por exemplo em Janeiro de 1999 haviam sido registados 22 registos de compra de imóveis ao Estado na Conservatória do registo predial de Luanda. A lei n.º 1/97 altera alguns artigos do código predial não se

tendo ideia de para quando a reforma de registo predial. Um outro problema no processo de alienação é a própria composição dos imóveis pois muitas deles têm de ser sujeitos á alteração para propriedade horizontal para permitir a sua posterior venda.

A Conservatória Predial de Luanda não participa em nenhuma Comissão de alienação do património público pois a Comissão Provincial havia sido abolida, só funcionado a Comissão Nacional. Nesta última há um elemento do Ministério da Justiça. A articulação institucional é esporádica, pois só intervém quando existe dúvidas. No caso de situações de urgência, razões inadiáveis, a Conservatória pode emitir uma certidão de acto pendente.

- **Identificação de tipos de constrangimento à consolidação da propriedade alienada**

Numa reunião mantida no Secretariado da CNVPH ficou-se a saber que era possível obter uma estimativa do número de imóveis vendidos a partir do número de escrituras celebradas. Quanto ao número de imóveis ainda por alienar não se tinha uma ideia tendo sido indicado a Direcção Nacional de Gestão Imobiliária pois era da sua competência a gestão do parque habitacional público. Constatou-se posteriormente que não existiam dados fidedignos sobre o tamanho do parque de imóveis ainda por alienar. Na incapacidade de um conhecimento correcto de todo o inventário do património do Estado a CNVPH optou pela estratégia gradualista de solução de problemas á medida que eles aparecem.

Em algumas províncias foram destruídos os arquivos referente à propriedade habitacional. Para resolver esta questão havia a hipótese de se elaborar um despacho que transferisse os imóveis imediatamente para a posse do Estado. Há também o problema dos imóveis inacabados do final da época colonial de que não há registo na conservatória de registo predial. Igualmente o Estado colonial criou a habitação de carácter social sem ter procedido ao ser registo predial na conservatória. Além disso há também os casos de renda resoluta em que os candidatos inquilinos deveriam ter recebido a moradia mas o Estado não fizera a transferência de titularidade na altura devida. Os novos prédios construídos pelo Estado Angolano encontram-se na mesma situação pois não há registo predial.

O processo de alienação envolve uma série de requisitos desde a prova de cidadania, apresentação de identificação de certidão do imóvel; fotocópia do ultimo recibo da renda vencida; contrato com o Estado. O requisito sobre a apresentação da identificação da certidão do imóvel está dependente do próprio Estado. Isto implica o acesso aos dados técnicos de localização e dados sobre o antigo dono. A apresentação da certidão do imóvel permite saber quem foi o antigo proprietário e verificar o seu estatuto de posse. Não poderá realizar-se a escritura de compra e venda se o Estado não fora o proprietário do imóvel.

Isso significa que o Estado tem de previamente confiscar o imóvel. Um dos problemas maiores tem sido que muitas pessoas não sabem como encontrar os dados do antigo proprietário. Isto é mais complicado no caso dos prédios de propriedade horizontal que possuem vários donos. No caso de prédios de rendimento o certificado de propriedade serve para todo o prédio. A questão central é pois o que se deverá fazer

para resolver esta situação. As certidões são obtidas na Conservatória de Registo Civil e no Ministério das Finanças.

Actualmente ainda se realizam confiscos. Mais de 50 % do parque habitacional do Estado não está processado em termos de alienação pelo que a celebração das escrituras está condicionada. Aguarda-se que os prédios sejam transformados em regime de propriedade horizontal antes que se possa celebrar a escritura. Mais de 60 % dos candidatos á compra de imóveis encontram-se nesta situação. As condições para que um imóvel seja vendido e a realização da escritura tenha lugar são: confisco dos imóveis; registo na conservatória de registo predial e nas finanças; e prédios cujo regime de propriedade não é horizontal devem ser transformados em prédios de regime de propriedade horizontal para que o processo de desanexação possa ter lugar.

O Cartório Privado, quando detecta casos de não confisco prepara o expediente administrativo para o Gabinete Jurídico do sector habitacional havendo um despacho conjunto do Ministério da Justiça e das Obras Públicas. Em média mensalmente tinham sido detectados 3 a 4 casos de não confisco. Esses processos de confisco podem levar até 3 a 4 meses para serem resolvidos. A anulação da escritura só pode ser feita mediante decisão judicial tendo o Secretariado da CNVPH já sido confrontado na prática com essas situações. O cidadão que se considere proprietário do imóvel tem de intentar uma acção de restituição de posse.

Na opinião dos membros do Secretariado da CNVPH o despacho conjunto por eles proposto iria favorecer o processo de agilização do registo das certidões já que a inscrição imediata dos imóveis a favor do Estado iria facilitar esse dossier.

No caso dos prédios de rendimento, não está definido o regime de propriedade horizontal pelo que se impõe a alteração do regime do prédio para um do tipo de fracção autónoma. O Estado possui um contrato com uma empresa UDS-Imobiliária Urbana que procede à alteração do regime legal dos prédios de rendimento para o regime de propriedade horizontal, permitindo a autonomização de cada apartamento. Na opinião da Direcção Provincial de Habitação de Luanda a situação de monopólio dessa empresa era inaceitável havendo necessidade de se alterar essa situação. Após a constituição dos vários dossiers de transformação legal das habitações em propriedade horizontal estas são encaminhadas para a Conservatória do Registo Predial. Até aquela data ainda não havia saído uma desanexação de fracções da Conservatória. Enquanto isto não se verifica não se pode lavrar a escritura.

A falta de registo de imóveis é outro problema principal havendo imóveis que não estão inscritos ou matriculados no Ministério das Finanças ou registados na Conservatória. A situação mais frequente é que os imóveis possuem o registo matricial mas não têm registo predial na conservatória. No caso em que não há registo na Conservatória e no Ministério das Finanças significa que há prédios que foram construídos ilegalmente. Outros imóveis não se encontram na malha urbana e outros são de construção mais recente (finais de 1973/74) havendo ainda os de construção pós-independência. Para estes últimos casos ainda não se realizaram registos.

A falta de inscrição na matriz predial é um outro problema embora haja casos com solução. Casos há que não tem inscrição/matriz predial (Finanças) mas tem registo na Conservatória. Este é o caso típico da fuga ao fisco, onde há uma legalização na

conservatória para salvaguardar os direitos de propriedade que não é acompanhado de registo nas finanças. As soluções aplicadas são o preenchimento de ficha modelo 5 com base nos dados da Conservatória e o proceder ao confisco (uniformizar a titularidade do antigo dono). Outros casos referem-se à inscrição na matriz mas não há o registo respectivo na Conservatória. Uma das soluções que poderiam ser experimentadas para ultrapassar a fuga ao fisco seria proceder ao registo único da propriedade, acto simultâneo nas Finanças e na Justiça. Assim se evitaria a possibilidade de desfazamento temporal entre os dois actos legais.

Na altura da entrevista teriam sido realizadas em Luanda 6,409 escrituras não obstante haver um total de 24 mil processos de alienação aprovados. A CNVPH trabalhava à 3 meses num projecto de despacho conjunto cuja aprovação teria permitido aos cartórios lavrar escrituras das moradias do Estado incluindo os casos das províncias em que tenha havido a perda de documentos de registo de propriedade durante a guerra. Como se pode observar o processo de elaboração de uma escritura é bastante moroso e não facilita a segurança de posse da habitação pelo cidadão que na maioria dos casos já procedeu ao pagamento do valor da transacção.

Uma outra questão que levanta problemas no processo de alienação do património habitacional é o caso das vivendas e respectivos anexos. Há anexos que não constam dos documentos da vivenda de que o anexo faz parte. O Estado defronta-se com a questão de ter de criar condições de alojamento para aqueles que vivem nos anexos, que não podem ser alienados quando são parte integrante da vivenda. Nos casos em que os anexos são parte estrutural da vivenda há que cessar o arrendamento para que não se realize a aquisição. No passado, o Estado realizou uma política de aluguer pouco rigorosa que visava fins maximalistas de ocupação de imóveis levando à situação do anexo ser alugado a uma família e a vivenda a outra família.

Finalmente, há um caso particular de imóveis, os imóveis vinculados que são construídos pelo Estado, pela fazenda nacional e cujo destino é o aluguer aos funcionários públicos. (ex. Bairro do Cruzeiro, cidade de Luanda). Este património está adstrito à Fazenda nacional. A lei 19/91 não permite a sua alienação embora tenha havido alteração dos artigos dessa lei para permitir a sua venda a indivíduos não funcionários. Criou-se uma Comissão para o efeito para regulamentação daqueles imóveis que vão ser alienados.

- **Os mecanismos de alienação do património**

O cidadão constitui o processo de aquisição do imóvel que dá entrada na Comissão Provincial, representante da Comissão Nacional. A autoridade máxima dessa Comissão é o vice-Governador para a esfera económica e social. Os processos são analisados sumariamente e remetidos à Comissão Nacional para a aprovação.

Os pedidos são formulados em documento-tipo dirigidos ao Ministro das Finanças. Após aprovação do processo são emitidas guias de pagamento. O passo seguinte é a liquidação do imposto de Sisa, isto se o imóvel estiver confiscado. Se o imóvel não tiver sido confiscado a Comissão Nacional orienta nesse sentido o Gabinete Jurídico. Após o pagamento de Sisa, o cidadão marca a realização da escritura.

Os documentos necessários para a aquisição de um imóvel são a seguir apresentados:

- **Certidão de inscrição matricial do imóvel:** emitido pela repartição fiscal após identificação do proprietário do imóvel. Normalmente o cidadão vai à área de cadastro do Governo da província para obter tal informação;
- **Declaração de como não é proprietário:** condição que não é muito exigida ultimamente pois está-se numa economia de mercado. No entanto não há um despacho a eliminar este requisito da lei;
- **Declaração de vencimentos:** necessário para analisar a modalidade de pagamentos do imóvel (ex. pagamento a prestações) que também já não é exigida;
- **Certidão de inscrição predial:** emitido pela Conservatória do registo predial é talvez o documento mais difícil de obter. Os livros estão mal conservados e o registo era realizado manualmente. O despacho de confisco resguarda este aspecto que obriga à necessidade de proceder à elaboração de certidão de descrição predial. Sómente no caso dos imóveis do Estado Colonial e Estado Angolano é que é possível aceitar um processo de compra de imóvel sem a certidão de inscrição notarial do imóvel. Há um mecanismo usado pelo CNVPH que solicita à Direcção de Gestão de Imóveis a inscrição do imóvel no Ministério das Finanças. O Estado solicita às Finanças que registe o imóvel em nome do novo proprietário procedendo o Estado ao seu posterior confisco.

Um aspecto controverso de todo o processo de privatização da habitação do Estado é que seja o próprio cidadão a localizar, obter e entregar oficialmente dois documentos-chaves para que a transacção tenha lugar: a certidão de descrição predial; certidão de inscrição matricial do imóvel e o Diário da República de confisco. À partida isto constitui uma inversão dos papéis de qualquer transacção típica em que o vendedor, neste caso o Estado, é que deveria dar prova material perante o comprador da posse de um bem que pretende alienar. Ou seja ninguém pode vender sem provar que algo lhe pertence. No caso actual o que acontece é o inverso a uma regra básica de transacção comercial, ou seja é o próprio comprador que deve provar ao vendedor que este possui uma propriedade para venda o que constitui um paradoxo legal.

### III - III Descrição da situação actual do património alienado

A análise da situação do património habitacional a alienar foi feita a partir da base de dados de pedidos de aquisição de habitações do Secretariado da CNVPH. A base de dados apresenta problemas de qualidade, taxas de respostas baixas para algumas variáveis tais como emprego e local de trabalho, datas de eventos ligados ao processo de aquisição e a não codificação correcta de algumas variáveis. A base de dados é de âmbito nacional e possuía 35,279 pedidos à data da análise. Desses pedidos 2.1 % referiam-se à aquisição de habitações por empresas ou instituições. A análise permitiu caracterizar o perfil do requerente e o processo de venda do património. A base de dados não possuía dados sobre o valor do património a privatizar.

### ▪ Perfil do requerente de habitação pública

#### *Demografia do requerente*

A idade média do requerente é de 42 anos com metade com uma idade de até 40 anos. Seis em cada dez requerentes eram solteiros e três em cada dez eram casados. Em cada dez requerentes seis eram do sexo masculino. O tamanho médio do agregado familiar era de 6 pessoas<sup>5</sup>. Cinquenta em cada cem pedidos foram requeridos em Luanda e 13 em cada 100 em Benguela. Trinta e quatro em cada cem pedidos eram de funcionários públicos, o que significa dizer que um terço dos compradores de habitações do Estado eram seus funcionários.

**Requerentes de Habitação por sexo, tamanho do agregado familiar e idade**

	Sexo:		Total	Tamanho médio do agregado	Idade do requerente:				
	Masculino %	Femenino %			Media	Percentil 50	Percentil 75		
Zaire	85	84	16	16	101	7.0	42	40	48
Cabinda	165	73	60	27	225	5.4	39	38	44
Huíla	671	61	435	39	1,106	5.7	39	38	45
Luanda	11,911	63	7,117	37	19,028	5.9	43	41	49
Benguela	2,973	65	1,628	35	4,601	6.4	40	38	46
Bengo	19	58	14	42	33	3.6	44	42	50
Uige	781	82	173	18	954	7.5	43	42	48
Malange	761	70	319	30	1,080	6.7	41	40	47
Lunda Norte	313	78	86	22	399	6.9	45	43	51
Lunda Sul	244	69	111	31	355	6.0	38	37	44
Huambo	1,747	66	891	34	2,638	0.6	41	39	46
Namibe	501	69	224	31	725	6.0	40	38	45
Bie	476	69	211	31	687	7.6	40	39	46
Kwanza Norte	307	72	120	28	427	7.0	45	43	49
Kwanza Sul	673	72	265	28	938	6.5	40	39	47
Cunene	52	83	11	17	63	7.7	44	43	51
Moxico	434	76	135	24	569	8.2	39	37	45
Quando Cubango	313	81	74	19	387	1.9	39	37	44
<b>Total</b>	<b>22,426</b>	<b>65</b>	<b>11,890</b>	<b>35</b>	<b>34,316</b>	<b>5.7</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>48</b>

Fonte: Base de dados dos requerentes da CNVPH

#### *Dados sobre a ocupação da habitação*

A ocupação média da habitação pelo requerente à data do pedido de aquisição era de 6,6 anos. As províncias de Luanda e Kwanza Norte apresentaram uma ocupação média de respectivamente de 8 e 10 anos enquanto que na Huíla e Luanda Norte rondaram os 3 anos. Os dados parecem apontar para uma razoável volatilidade da troca de habitações, ou seja parece existir um mercado de aluguer e sub-aluguer ou trespasse de chaves. A rigidez relativa do mercado imobiliário urbano pós-independência tornaria pouco credível que tal mobilidade se registasse. Se ela existe atesta bem um processo de reconfiguração espacial da ocupação habitacional pós-independência. Os dados disponibilizados não permitem ter uma ideia da tipologia das habitações embora, grosso modo se estime que 22% dos pedidos se referem a vivendas.

<sup>5</sup> Os dados referentes à província da Huíla apresentam problemas

Por municípios de origem do pedido de aquisição destacam-se as Ingombotas (15,9%), Maianga (13%), Rangel (9,4%) ambos de Luanda, Benguela (7.2%) e Huambo (7.2%) que no conjunto representam 53% dos pedidos de aquisição. Vinte municípios totalizam 90 % dos pedidos (ver anexo).

**Tempo médio de ocupação da habitação e localização geográfica do requerente**

	Tempo medio de ocupacao (anos )		%
		No pedidos	
Luanda	8.2	19,851	56.3
Benguela	4.6	4,645	13.2
Huambo	3.5	2,677	7.6
Huila	2.6	1,118	3.2
Malange	6.1	1,080	3.1
Uíge	3.5	959	2.7
Kwanza Sul	6.0	942	2.7
Namibe	4.5	745	2.1
Bie	4.1	690	2.0
Moxico	4.6	569	1.6
Kwanza Norte	10.4	427	1.2
Lunda Norte	2.9	402	1.1
Cuando Cubango	4.7	393	1.1
Lunda Sul	3.4	356	1.0
Cabinda	4.0	227	0.6
Zaire	3.1	101	0.3
Cunene	3.9	63	0.2
Bengo	3.1	34	0.1
Nacional	6.6	35,279	100

- **Indicadores sobre o processo de venda do património habitacional**

Um indicador de medição do desempenho do processo de venda do património habitacional é o tempo médio de processamento e atendimento do pedido de aquisição de imóveis. Segundo os dados compilados, a duração média de processamento de um pedido a nível nacional ronda os 207 dias ou seja quase 7 meses. Contudo, metade dos pedidos foram processados em 56 dias. As províncias do Bengo, Zaire e Uíge apresentam os piores desempenhos. Benguela é a província com melhor desempenho pois 75 % dos pedidos foram atendidos num período de até 88 dias.

Indicadores sobre a duração do processo de decisão

	Media	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	Percentil 95
Zaire	1031	21	190	1589	3400
Cabinda	229	93	175	262	504
Huíla	486	53	224	817	1368
Luanda	180	18	55	222	628
Benguela	101	11	35	88	513
Bengo	841	401	781	1052	2558
Uíge	522	44	176	773	2138
Malange	273	21	66	228	1303
Lunda Norte	265	13	56	437	1009
Lunda Sul	112	7	11	70	615
Huambo	250	14	38	374	1069
Namibe	222	12	57	252	980
Bie	280	82	199	406	897
Kwanza Norte	229	5	7	520	1032
Kwanza Sul	213	19	132	259	768
Cunene	141	21	24	324	.
Moxico	242	21	52	352	761
Cuando Cubango	293	54	156	628	736
Nacional	207	17	56	237	944

\* tempo em dias

- **Resultados das decisões relativas aos pedidos de aquisição**

Cinquenta e um por cento dos pedidos de aquisição encontravam-se na situação de estudo e análise e 49 % haviam já sido deferidos. Havia sido registados sómente 36 casos de indeferimento num total de 35,279 pedidos o que significa que a taxa de rejeição havia sido quase nula. A análise do padrão de decisão por províncias mostra algumas disparidades. Por exemplo, as províncias do Kwanza Norte, Kwanza Sul, Moxico e Cunene possuíam mais de 90 % dos processos na situação de estudo, ou seja ainda não haviam sido deferidos ou indeferidos. Luanda em contraste possuía sómente 37 % dos processos nessa situação de estudo. Se tivermos em linha de conta que 56 % dos processos a nível nacional são originários de Luanda, então pode-se argumentar que terá existido um maior desempenho no processamento dos pedidos de Luanda comparativamente ao de outras províncias. Benguela com o segundo parque imobiliário teria 77% dos seus processos pendentes. A constatação imediata é de que há desempenhos diferenciados no tocante ao ritmo de processamento dos processos de pedido de aquisição de habitação com Luanda apresentando de longe o melhor desempenho.

O despacho favorável de venda de imóvel teria criado á data da análise da base de dados, um mercado potencial imobiliário de 17,277 habitações cujos proprietários se em posse de um título de propriedade poderiam proceder ao seu arrendamento ou venda para além do seu usufruto. Uma característica deste mercado imobiliário emergente é que ele é constituído de milhares de proprietários, ou seja o nível de concentração imobiliária na posse de um grupo de proprietários é baixo. Por outro lado criou-se um mercado de receitas fiscais sobre o qual o Estado e os Governos Locais poderão arrecadar receitas na forma de impostos.

## Situacao do processo de aquisicao por provincias

	Situacao do processo de aquisicao:						Total
	Proces. em estudo		Deferido		Indeferido		
	No	% linha	No	% linha	No	% linha	
Zaire	82	81.2	19	18.8			101
Cabinda	212	93.4	15	6.6			227
Huila	819	73.3	295	26.4	4	0.36	1,118
Luanda	7,343	37.0	12,477	62.9	30	0.15	19,851
Benguela	3,589	77.3	1,056	22.7			4,645
Bengo	32	94.1	2	5.9			34
Uige	396	41.3	563	58.7			959
Malange	153	14.2	927	85.8			1,080
Lunda Norte	312	77.6	89	22.1	1	0.25	402
Lunda Sul	311	87.4	45	12.6			356
Huambo	1,217	45.5	1,458	54.5	1	0.04	2,677
Namibe	666	89.4	79	10.6			745
Bie	588	85.2	102	14.8			690
Kwanza Norte	425	99.5	2	0.5			427
Kwanza Sul	908	96.4	34	3.6			942
Cunene	57	90.5	6	9.5			63
Moxico	530	93.1	39	6.9			569
Cuando Cubango	324	82.4	69	17.6			393
<b>Total</b>	<b>17,964</b>	<b>50.9</b>	<b>17,277</b>	<b>49.0</b>	<b>36</b>	<b>0.10</b>	<b>35,279</b>

Fonte: banco de dados de pedidos de aquisicao da CNVPH

*Os critérios de deferimento dos processos de pedido de aquisição de habitação*

O processo de aquisição requerer a apresentação de um conjunto de documentos que atestam várias qualidades de quem compra e do objecto de transacção, a habitação. O requerente que apresenta a totalidade ou os principais documentos esta á partida elegível para a aquisição da habitação. A tabela abaixo ilustra contudo que em larga medida os critérios de aprovação não estão dependentes dos documentos, pois 84 % dos processos em estudo e 77 % dos processo já deferidos não possuíam o Diário da República de confisco e em ambos os casos 13 % e 17 % dos mesmos processos em estudo e deferidos respectivamente não tinham certidão de inscrição matricial. Estes dois documentos são os que têm colocado mais problemas aos requerentes e que por essa razão poderiam limitar o deferimento dos processos.

**Processos sem a apresentação de documentos e decisao tomada**

	Decisao sobre pedido aquisição (%)	
	Deferidos	Em estudo
Diário da República de confisco	77.2	84.0
Certidão de inscrição matricial	17.0	13.4
Contrato de arrendamento	0.6	0.7

Como se pode observar as certidões de inscrição matricial e os Diários de República de confisco são os documentos mais problemáticos de apresentação pelos requerentes conforme a tabela abaixo.

## Processos em estudo e percentagem de processos sem documentos

	Certidão de inscrição matricial		Processo DR de confisco		Contrato de Arrendamento		Fotocópia do último recibo de renda		Declaração de vencimento	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Zaire	27	32.9	81	98.8			2	2.4	21	25.6
Cabinda	6	2.8	127	59.9	1	0.5	1	0.5	43	20.3
Huíla	8	1.0	804	98.2			1	0.1	222	27.1
Luanda	1,344	18.3	5,591	76.1	88	1.2	22	0.3	1,711	23.3
Benguela	176	4.9	3,324	92.6	11	0.3	12	0.3	1,188	33.1
Bengo	16	50.0	31	96.9					12	37.5
Uíge	43	10.9	392	99.0	2	0.5	1	0.3	204	51.5
Malange	36	23.5	141	92.2					36	23.5
Lunda Norte	42	13.5	311	99.7			1	0.3	37	11.9
Lunda Sul	77	24.8	235	75.6	1	0.3	2	0.6	91	29.3
Huambo	23	1.9	1,211	99.5	4	0.3	3	0.2	380	31.2
Namibe	15	2.3	359	53.9	8	1.2	2	0.3	156	23.4
Bie	9	1.5	570	96.9	4	0.7	2	0.3	121	20.6
Kwanza Norte	175	41.2	320	75.3	3	0.7			60	14.1
Kwanza Sul	378	41.6	740	81.5	1	0.1	1	0.1	318	35.0
Cunene	2	3.5	57	100.0					10	17.5
Moxico	4	0.8	479	90.4					137	25.8
Cuando Cubango	20	6.2	322	99.4	1	0.3			43	13.3
<b>Total</b>	<b>2,401</b>	<b>13.4</b>	<b>15,095</b>	<b>84.0</b>	<b>124</b>	<b>0.7</b>	<b>50</b>	<b>0.3</b>	<b>4,790</b>	<b>26.7</b>

Fonte: base de dados da CNVPH

## Capítulo IV. Análise do mercado de habitação formal e informal

### IV-I Caracterização do mercado de construção de habitação formal e informal

- **O modelo de urbanização Luanda-Sul**

Um dos modelos de valorização da terra e também de mecanismo de expansão urbana em Luanda é o projecto Luanda-Sul gerido pela empresa EDURB. Esta empresa tem a missão de promover o desenvolvimento urbano, de acordo às directrizes do Governo. O âmbito de actuação da EDURB está centrado às províncias de Luanda e Benguela.

Logo após a sua criação, a EDURB contava apenas com clientes do sector petrolífero. No início de 1997, havia ampliado o seu portfolio de projectos para 30 clientes e, em Junho de 2001, tinha já 210 clientes em termos de contratos. Os valores dos contratos realizados inicialmente ao redor de \$US 32 milhões em 1996, subiam para os \$US 133 milhões. O valor médio actual dos contratos seria de 900 mil dólares o que demonstra a grandeza dos projectos em curso.

A EDURB, como promotora do desenvolvimento urbano, relaciona-se com promotores imobiliários e empresas que possuam programas habitacionais para seus colaboradores. As relações entre o cliente da obra e os utentes das moradias que serão construídas por iniciativa do cliente não diz respeito à EDURB. O relacionamento da EDURB com os utentes é portanto indirecto, cabendo aos seus clientes integralmente os riscos advindos do seu relacionamento com os respectivos utentes.

A EDURB não possui terrenos procedendo unicamente à intermediação e infra-estruturação de espaços virgens. Ela gere a outorga dos direitos de superfície em nome do governo da província de Luanda. Este disponibiliza a terra virgem à EDURB, que exerce a função de promoção do desenvolvimento urbano; legalização dos terrenos e identificação de clientes dispostos a adquirir a concessão do direito de superfície. A EDURB selecciona a operadora, contrata e fiscaliza as obras, além de tomar as demais providências necessárias de promoção á criação de áreas urbanizadas e legalizadas. Isto é traduzido na entrega da escritura da concessão do direito de superfície ao cliente e na devolução, ao governo da província de Luanda, da terra virgem que havia recebido, acrescida das infraestruturas com a consequente valorização patrimonial daí resultante. Com base na identificação dos vectores de expansão urbana de Luanda, a estratégia da EDURB é a urbanização da capital em três frentes de actuação:

- a reabilitação da parte central da cidade;
- a integração dos musseques e;
- a expansão da cidade rumo a novas áreas.

Cada uma destas três frentes exige um tipo diferente de intervenção urbanística. O programa auto financiado Luanda Sul promovido pela EDURB é apenas um dos três eixos sobre os quais assenta o processo de urbanização de Luanda e cuja prioridade se explica, pela necessidade de reduzir a pressão demográfica sobre as zonas densamente ocupadas.

Em 9 de Abril de 1999, a EDURB e o governo da província de Benguela estabeleceram um protocolo de entendimento em que ambos seriam co-investidores numa proporção de 70% e 30%. Havia a expectativa de em 2001, consolidar-se a cooperação entre o governo da província de Benguela e a EDURB com a implementação de projectos e o estabelecimento de um núcleo dinamizador empresarial.

No que se refere à geração de postos de trabalho, mais de 1,000 pessoas foram envolvidas directamente na implementação da infra-estrutura de Luanda Sul, às quais seriam agregadas mais 1,500 pessoas em acções indirectas e igual número em tarefas induzidas, perfazendo o total de 4,000 trabalhadores.

Em Julho de 1999 o Governo de Benguela e a EDURB celebraram um Acordo de Cooperação, cujo objecto seria a formulação de um Plano estratégico global, no âmbito da Política de desenvolvimento económico e social da província, que englobaria nomeadamente:

- Programa de desenvolvimento auto-financiado dos perímetros irrigados dos Vales da Catumbela e do Cavaco;
- Projecto de recuperação do sistema de abastecimento de água à Baía Farta.

#### • Estado da oferta formal na óptica dos constructores

Um inquérito às empresas formais de construção civil foi conduzido pelo A-IP com o objectivo de analisar o seu sentimento com relação á produção imobiliária. O inquérito realizado em Luanda tendo sido respondido por 51 empresas de construção civil. Algumas empresas, principalmente estrangeiras com forte penetração no mercado negaram-se a responder ao inquérito não obstante o mesmo ter sido enviado a partir do Gabinete do Ministro das Obras Públicas e Urbanismo. As questões solicitadas aos constructores formais estavam ligadas ás tendências da demanda; natureza dos obstáculos ao crescimento da produção; medidas de política públicas; envolvimento da empresa em programas de construção de moradias de baixa renda e outras questões ligadas á política de crédito á habitação e níveis de produção.

O sentimento geral dos constructores era de optimismo conforme a tabela abaixo. Ou seja ainda em 2002, um pouco acima de metade achava que a demanda iria aumentar. Para o ano de 2003, já 77 em cada 100 empresários achava que de facto a demanda seria maior.

		Count	Col %
Demanda actual de construcao comparativamente ao ano anterior	Constante	12	25.0%
	Aumentou	28	58.3%
	Diminuiu	8	16.7%
Total		48	100.0%
Demanda futura, pedidos de construcao proximo ano	Constante	9	18.8%
	Aumento	37	77.1%
	Diminuicao	2	4.2%
Total		48	100.0%

A natureza deste tipo de optimismo pode também ser medida pela redução do número daqueles que consideraria que a demanda iria reduzir no ano seguinte que se situou em sómente 4 % contra 16,7% no ano anterior.

Os constructores foram solicitados a apontar os obstáculos principais á sua actividade. A categorização das suas respostas relativas á natureza desses obstáculos é apontada como se segue:

- 42% dos respondentes considera a política de urbanização e de fomento á habitação como o obstáculo mais importante;
- 41 % considera os custos elevados dos materiais de construção como um enorme obstáculo e;
- o acesso ao crédito e políticas de acesso ao crédito bonificado constituíam outra classe de obstáculos importante.

		Cases	Col Response %
Categoria de obstaculos ao crescimento da producao	Guerra	14	28.6%
	Custos elevados dos materiais de construcao	20	40.8%
	Rendimentos baixos da populacao	15	30.6%
	Instabilidade politica, economica	14	28.6%
	Credito a habitacao elevado	3	6.1%
	Politica de acesso ao credito, acesso dificil	15	30.6%
	Precos da terra, dificuldade acesso terra	6	12.2%
	Dificuldades acesso a credito empresarial	17	34.7%
	Políticas de urbanizacao, politica de fomento a habitacao	21	42.9%
	Custos burocraticos elevados	7	14.3%
	Baixa oferta de material de construcao local	9	18.4%
	Mao de obra qualificada e eficiente	5	10.2%
	Indefinicao sobre Direitos de propriedade	5	10.2%
	Custos imoveis	5	10.2%
	Problemas infra-estruturais	3	6.1%
	Outros	7	14.3%

Aos constructores foi solicitado a sua opinião sobre a natureza de medidas públicas que poderiam ser tomadas para reduzir os custos médios da construção de imóveis. Aos respondentes foi dada a possibilidade de indicarem até quatro medidas de políticas. A tabela a seguir sintetiza as respostas avançadas:

- 41 % das respostas foram na direcção de uma política de fomento á indústria de materiais de construção;
- 13 % das respostas no sentido da redução da carga fiscal e dos encargos aduaneiros;
- 11% das respostas no sentido de uma política de crédito á habitação em particular de crédito bonificado.

Algumas das medidas estão ligadas á criação de um ambiente legal e regulatório que permita o funcionamento do mercado da construção civil de um maneira mais

		Respos nses	Table Respons e %
Medidas de politica propostas	Politica de financiamento a industria de construcao civil	59	41.3%
	Politica de credito a habitacao	16	11.2%
	Reducao de precos de materiais de construcao	8	5.6%
	Reducao de impostos, encargos aduaneiros	19	13.3%
	Realizacao de concursos publicos	7	4.9%
	Controlo de precos, funcao regulatoria	8	5.6%
	Enquadramento legal da propriedade urbana, desburocratizacao	4	2.8%
	Formacao profissional	6	4.2%
	Infra-estruturacao, agua e luz e estradas	2	1.4%
	Venda e acesso a terrenos para construcao	4	2.8%
	Reducao da inflacao	1	.7%
	Protecao do mercado das empresas locais	7	4.9%
	Pagamento da divida publica	2	1.4%

eficiente. Isto inclui o enquadramento legal dos direitos de propriedade urbana, o acesso á terra, a desburocratização e a infra-estruturação de base de áreas urbanas através do fornecimento de água, luz e estradas.

Ainda segundo os dados do inquérito às constructoras, um terço dos empresários estaria insatisfeito com as actuais políticas de crédito á habitação e um quinto está pouco satisfeito. Sómente 6 % estaria muito satisfeito. Algumas das razões para esse estado de espírito estariam ligados a altas taxas de juro bancárias, fraca transparência no acesso ao crédito, pouco ou nulo beneficiamento da empresa no acesso aos créditos.

Segundo os respondentes ao inquérito, 16 % das empresas estariam ligadas a programas de construção de habitação de baixa renda. A média de trabalhadores das empresas que responderam ao inquérito tem vindo a crescer desde 1999, um crescimento de 34 % o que é indicador do crescimento do mercado. O consumo de cimento, outro indicador de vitalidade da indústria de materiais de construção cresceu igualmente no período, quase 2 vezes mais. Igualmente um indicador de vitalidade do mercado era o número de novas construções em carteira que totalizaria 5,744.(2003)

	1999	2000	2001	2002(junh.)
<b>No de trabalhadores:</b>				
Media	149	151	186	200
Mediana	98	79	74	97
Total	4,458	4,683	6,320	7,397
<b>Consumo de cimento (ton)</b>				
Media	1,156	1,310	2,433	1,336
Mediana	600	300	950	385
Total	24,285	30,138	63,260	42,750

Segundo os dados dos constructores os preços médios de uma moradia nova em 2002 rondaria os \$US 36 mil e um apartamento de três quartos \$US 69 mil. A informação sobre os preços unitários por m<sup>2</sup> de construção disponibilizada no inquérito não tinha qualidade pelo que essa informação não foi tratada.

Preço de moradias novas (\$US) 2002

	Tipo de moradias				
	T1	T2	T3	T4	Vivenda
Media	36,250	53,581	69,021	86,175	150,844
Mediana	35,000	50,000	60,000	80,000	136,000

Fonte: inquérito a empresas de construção civil

- **A Construção da habitação informal em Luanda**

Um inquérito a agregados familiares, conduzido pelo A-IP, que tinham construído a sua própria habitação foi realizado em 7 municípios da capital com áreas não urbanizadas. O objectivo do inquérito era conhecer alguns aspectos ligados à produção da habitação informal. Foram entrevistadas 420 agregados conforme a tabela abaixo. Os agregados foram escolhidos aleatoriamente a partir do critério de posse de habitações informais recentes. A maioria dos agregados entrevistados na amostra tinha construído as suas habitações a partir de 1999. (ver anexo).

Município					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	maianga	60	14.3	14.3	14.3
	sambizanga	60	14.3	14.3	28.6
	cazena	60	14.3	14.3	42.9
	kilamba kiaxi	60	14.3	14.3	57.1
	samba	59	14.0	14.0	71.2
	cacuaco	61	14.5	14.5	85.7
	viana	60	14.3	14.3	100.0
	Total	420	100.0	100.0	

### *Envolvimento de mão de obra familiar na construção da habitação*

Em quase 70 % dos casos os inquiridos declaram que não houve envolvimento dos familiares. Nalguns municípios como o Kilamba Kiaxi e Viana houve uma maior participação familiar o que é indicador de uma maior capacidade de acção colectiva, já que nesses casos a família alargada terá participado de alguma forma. A contratação de um empreiteiro informal, vulgo mestre de obras ou pedreiro especializados terá ocorrido em 84 % dos casos. (ver anexo).

		Envolv. de mão de obra dos famil			
		Nao		Sim	
		Count	Row %	Count	Row %
Município	maianga	43	71.7%	17	28.3%
	sambizanga	46	76.7%	14	23.3%
	cazenga	41	68.3%	19	31.7%
	kilamba kiaxi	33	55.0%	27	45.0%
	samba	47	79.7%	12	20.3%
	cacuaco	43	70.5%	18	29.5%
	viana	40	66.7%	20	33.3%
Total		293	69.8%	127	30.2%

Quando se analisa a relação entre a contratação de um empreiteiro informal e a participação de mão de obra familiar observa-se que o modelo prevalecente em 68 % dos casos foi a contratação de um empreiteiro informal e o não envolvimento de mão de obra familiar. Em 16 % dos casos os agregados recorreram a um construtor informal e á participação de mão de obra familiar.

A prevalência de um modelo assente na contratação de serviços especializados de terceiros aponta para a presença de um mercado de construção informal por um lado e por outro lado de uma demanda real com capacidade financeira para pagamento de serviços. O modelo de envolvimento de familiares com suporte de um construtor informal é típico de uma estratégia de redução de custos por parte do agregado e revelador de uma maior capacidade de mobilização de recursos internos familiares.

		Contratação de empreiteiro informal			
		nao		sim	
		Count	Table %	Count	Table %
Envolv. de mão de obra dos famil	Nao	7	1.7%	286	68.1%
	Sim	60	14.3%	67	16.0%
Total		67	16.0%	353	84.0%

### *A posse de documentos*

A posse de um documento ou título de ocupação do terreno onde se localiza a habitação constitui um elemento de garantia e segurança de posse da terra e da habitação. Segundo 63 % dos agregados eles teriam algum documento comprovativo de ocupação do terreno obtido normalmente junto das administrações locais. Por município o Kilamba Kiaxi e o Cacuo foram aqueles que apresentaram uma menor percentagem de posse de documento de ocupação de terreno. O valor legal desse documento é limitado e não constitui de qualquer forma um título de registo de propriedade. Ou seja o nível de precariedade de posse de terreno é elevado não obstante a posse de um documento de ocupação de terreno.

		Título/Doc. Ocupação de terreno			
		nao		sim	
		Count	Row %	Count	Row %
Município	maianga	28	46.7%	32	53.3%
	sambizanga	4	6.7%	56	93.3%
	cazenga	23	38.3%	37	61.7%
	kilamba kiaxi	34	56.7%	26	43.3%
	samba	12	20.3%	47	79.7%
	cacuaco	36	59.0%	25	41.0%
	viana	20	33.3%	40	66.7%
Total		157	37.4%	263	62.6%

### *Tempo médio de construção de uma habitação*

O tempo médio de construção de uma habitação informal foi de 7 meses com metade das habitações sendo construídas em 4 meses. O tempo médio de construção não é muito afectado pela contratação de um empreiteiro informal o que parece levantar a hipótese de que outros factores que podem influenciar o tempo médio de construção de uma habitação estão ligados á capacidade de liquidez financeira das pessoas em pagar os materiais e o empreiteiro. Alguns dos respondentes alegaram que a construção das habitações era realizada aos sábados e domingos para evitar o contacto com os fiscais já que não possuíam licença de construção. No município do Sambizanga os agregados pessoas levaram em média 12 meses para construir uma habitação contra 4 meses na Maianga e no Cacuaco. (ver anexo).

		Qto tempo levou a construçao da casa (meses)	
		Mean	Valid N
Contratação de empreiteiro informal	nao	8	N=67
	sim	7	N=351
Total		7	N=418

### *Características da habitação*

Metade das habitações têm 2 quartos de dormir e o rácio de ocupação do número de pessoas por quarto de dormir é de 3,7 pessoas. (ver anexo). Os agregados tinham um tamanho médio de 6,4 pessoas com metade dos agregados tendo 6 pessoas.

### *Problemas ligados á habitação*

Aos representantes dos agregados entrevistados foi solicitado que indicassem até três problemas ligados á sua habitação que gostariam de ver resolvidos. A esmagadora maioria referiu o abastecimento de água e a electricidade. Quase metade referiu-se ao acesso a telefones. Um quinto colocou questões relativas á legalização da posse do terreno e da habitação.

		Cases	Layer Response %
Tipo de problemas relativos a habitacao	energia	398	94.8%
	agua	421	100.2%
	telefone	187	44.5%
	dinheiro	2	.5%
	suborno	4	1.0%
	problemas na documentação da casa	12	2.9%
	problemas na legalização do terreno	74	17.6%
	inundações	5	1.2%
	sistema de esgotos	1	.2%

### O custo de construção

O custo médio de construção da habitação informal medido em dólares tem estado a cair desde 1999 conforme a tabela abaixo a uma taxa média anual de 7 %. No período de 1999-2002 o valor médio de construção de uma habitação foi de \$US 3 mil.

		Valor da habitacao Mean
Ano de construcao da habitacao	1999	3460.75
	2000	2855.94
	2001	2892.68
	2002	2584.79
Total		3034.71

A estrutura de custos de construção de uma habitação informal peri-urbana mostra que o valor dos materiais de construção totaliza 77 %. Ao longo dos anos também parece estar mais ou menos evidente que a estrutura de custo das componentes diversas se mantém inalterável.

		Valor da habitacao Mean	Racio custo da terra/custo da habitacao Mean	Racio custo de obra/custo da habitacao Mean	Racio custo cimento/custo da habitacao Mean	Racio custo chapas de luzalite e mat. ferro/custo habitacao Mean	Racio custo do adobe/custo da habitacao Mean	Racio custo da madeira/custo da habitacao Mean
Ano de construcao da habitacao	1998	.	.00	.	.	.	.	.
	1999	3460.75	.08	.13	.27	.19	.29	.03
	2000	2855.94	.13	.11	.23	.24	.26	.03
	2001	2892.68	.11	.12	.25	.23	.26	.03
	2002	2584.79	.16	.12	.21	.24	.21	.05
Total		3034.71	.11	.12	.25	.22	.27	.03

#### IV-II Caracterização do mercado de consumo de habitação

Com vista a ter uma ideia do mercado habitacional procedeu-se á compilação de dados de pedidos de compra, venda e arrendamento de habitações a partir do Jornal de Angola, único diário nacional. Com base nos dados recolhidos durante o período de Janeiro de 2001 a Julho de 2002 foi possível obter alguns indicadores de preços e sua relação com a tipologia de habitação existente no mercado. A análise que se segue esta dividida na óptica da oferta e da procura ou ambas sempre que não indicado expressamente. Oitenta e cinco por cento dos anúncios do Jornal de Angola que serviram de base a este estudo eram pedidos de oferta de serviços de habitação.

A tabela abaixo mostra o perfil da oferta e da procura com base no tipo de transacção. Salta á vista que no lado da oferta, ou seja dos proprietários, um pouco acima de metade pretende vender as suas propriedades, ou seja o sub-mercado de arrendamento é relativamente inferior ao sub-mercado de venda. A proporção elevada do segmento do mercado imobiliário de venda de habitações aponta para a presença de uma faixa de proprietários que querem transformar os seus activos físicos em dinheiro no curto prazo em prejuízo de fluxos permanentes de longo prazo na forma das rendas. Já na óptica da procura sómente 24 % das pessoas pretendiam adquirir uma habitação contra a maioria que pretendia arrendar. Há pois aqui um desequilíbrio entre uma larga proporção de indivíduos que pretendiam vender e daqueles que pretendiam comprar.

		Oferta e procura			
		Oferta		Procura	
		Count	Col %	Count	Col %
Tipo de transaccão	Arrendamento	215	47.5%	60	75.9%
	Compra			19	24.1%
	Venda	238	52.5%		
Total		453	100.0%	79	100.0%

Quando se analisa por tipo de habitação observa-se que há uma maior procura por apartamentos para arrendar; há um equilíbrio na oferta para venda de apartamentos e casas e vivendas e também para o arrendamento. (ver anexo)

A tabela abaixo mostra os preços de mercado nos últimos dois anos. Pode-se observar que a renda média de um apartamento na cidade de Luanda estaria ao redor de mil e quarenta e oito dólares e que uma vivenda rondaria a módica quantia de \$US 2 mil em 2002. Já o preço de um apartamento rondaria os setenta e um mil dólares americanos e uma vivenda média para venda estava ao preço médio de 218 mil dólares.

**Análise de tendências de preços do mercado imobiliário a partir de anúncios de Jornal Jan-2001 a Julho -2002 - Cidade de Luanda**

Ano	Tipo Transacção	Tipo de imovel	Valor			
			Médio	Máximo	Mediano	Minimo
2001	<b>Arrendamento</b>	Apartamento	886	3,000	650	100
		Casa	1,370	5,000	750	100
		Suite	442	1,500	350	200
		Vivenda	2,301	5,000	2,000	200
		Média	1,308	5,000	850	100
	<b>Compra</b>	Apartamento	27,600	35,000	30,000	20,000
		Casa	40,000	50,000	40,000	30,000
		Suite	110,000	200,000	110,000	20,000
		Vivenda	450,000	450,000	450,000	450,000
		Média	88,800	450,000	30,000	20,000
	<b>Venda</b>	Apartamento	42,254	130,000	37,000	6,000
		Casa	83,514	550,000	35,000	500
		Suite	17,000	18,000	17,000	16,000
		Vivenda	116,115	400,000	90,000	10,000
Média		73,915	550,000	43,000	500	
2002	<b>Arrendamento</b>	Apartamento	1,048	3,500	900	200
		Casa	3,160	8,000	2,000	1,000
		Suite	500	500	500	500
		Vivenda	2,015	4,000	2,000	150
		Média	1,586	8,000	1,100	150
	<b>Compra</b>	Apartamento	95,600	300,000	50,000	18,000
		Casa	55,000	55,000	55,000	55,000
		Vivenda	150,000	150,000	150,000	150,000
		Média	92,250	300,000	55,000	18,000
	<b>Venda</b>	Apartamento	71,000	110,000	65,000	40,000
		Casa	86,625	145,000	61,500	25,000
		Vivenda	218,920	450,000	200,000	22,000
		Média	159,907	450,000	100,000	22,000

Fonte: dados compilados do Jornal de Angola

### Óptica da procura

Percebe-se pelo diferencial de preços dos potenciais compradores e dos proprietários que os primeiros estão em busca de habitações de alto valor. Enquanto em média os apartamentos para venda estariam ao redor de 71 mil dólares registaram-se ofertas de 95 mil dólares. Contudo quando se tem em linha de conta a mediana do preço a situação é mais razoável com os proprietários a pedir 65 mil dólares por um apartamento e os compradores a oferecer 50 mil dólares.

A análise dos preços mostra uma variação dos crescimentos médios das rendas e do valor de venda das habitações nos dois últimos anos de análise. As rendas teriam subido 21 % e o preço das habitações teria aumentado para o dobro. A renda de um apartamento de 1 quarto de dormir nos dois últimos anos rondaria os \$US 850 enquanto que um apartamento com três quartos custaria \$US 1,137. (ver anexo). Com todas as cautelas que este exercício permite, mercê do nível de cobertura do mercado imobiliário oferecido pelos anúncios do Jornal de Angola, pode-se inferir o seguinte:

- A procura de habitação continua superior á oferta quer em termos de arrendamento como de aquisição;

- Há uma maior procura relativa de vivendas e apartamentos em termos de aquisição comparativamente a arrendamento o que poderá explicar o diferencial de aumentos verificado.

<b>Variacoes de precos 2001/2002Julho</b>				
<b>2001=100</b>				
	Médio	Máximo	Mediano	Minimo
<b>Arrendamento</b>				
Apartamento	18.3	16.7	38.5	100.0
Casa	130.7	60.0	166.7	900.0
Suite	13.1	-66.7	42.9	150.0
Vivenda	-12.4	-20.0	0.0	-25.0
Média	21.3	60.0	29.4	50.0
<b>Venda</b>				
Apartamento	68.0	-15.4	75.7	566.7
Casa	3.7	-73.6	75.7	4900.0
Vivenda	88.5	12.5	122.2	120.0
Média	116.3	-18.2	132.6	4300.0

Outro tipo de inferências estaria ligado às fontes de crescimento do mercado imobiliário, através da oferta de novas habitações de construção recente ou através de um mercado de transacção de moradias já existentes. Ao que parece o nível de oferta em ambos é ainda relativamente baixo. Uma das explicações ligadas á oferta proveniente do mercado de moradias antigas estará ligada á rigidez legal de venda das mesmas - aqui se refere ás moradias privatizadas - o que levaria ao não crescimento desse mercado.

Uma outra fonte de informação sobre os preços de mercado imobiliário eram as próprias imobiliárias mas infelizmente a taxa de resposta foi pouco consistente pelo que optou-se por trabalhar com os dados de anúncios do Jornal de Angola com todos as limitações daí decorrentes.

#### **IV-III Componente de financiamento à habitação**

Um inquérito foi conduzido pelo A-IP, aos principais bancos comerciais no país para conhecer o seu ponto de vista relativo ao financiamento à habitação. A maioria dos bancos, á data do estudo, não possuíam produtos financeiros para a habitação embora alguns tivessem demonstrado interesse em promover o crédito bancário. Muitos dos bancos, á excepção de um que tem um programa de crédito à habitação mais estruturado, preferiam atender a pedidos individuais de clientes. A taxa de rejeição de pedidos de crédito bancário parece ser elevada pois a título de exemplo um dos bancos tinha recepcionado até metade o ano de 2002, 107 pedidos e teria rejeitado 92, uma taxa de recusa de 86 %. Um dos bancos declarou que o peso do crédito à habitação no crédito total se situava entre 0,85 % e 1,22 % entre 2000 e meados de 2002, o que é demasiado baixo. No banco com um programa de crédito mais estruturado esse segmento de crédito teria atingido 20 milhões de dólares o correspondente a 24 % do crédito total desse banco.

A matriz abaixo sintetiza os elementos recolhidos da consulta realizada aos bancos centrada em três questões chaves:

- razões para o não financiamento do crédito à habitação;

- obstáculos à apresentação de colateral por parte dos clientes;
- sugestões para o desenvolvimento do crédito à habitação.

Os respondentes ao inquérito apontaram como limitantes ao desenvolvimento do crédito à habitação no lado da procura: baixos níveis de rendimento dos clientes e capacidade de endividamento; dificuldade na obtenção do registo de hipotecas das habitações como colateral. No lado da oferta os respondentes referiram a baixa liquidez do próprio banco e o longo prazo de maturidade da dívida à habitação. No lado da regulação pública foi referido a não aprovação da lei das terras e a ausência de uma política de Governo de subvenção e fomento do crédito à habitação. Os obstáculos à apresentação do colateral pelo cliente estão ligados segundo os Bancos a três grandes categorias:

1. Políticas Públicas de fomento à habitação que promovam e mobilizem recursos para uma acção social colectiva:

- Ausência de fundo de apoio para habitação própria;
- Ausência de cooperativas de habitação com rendas resolúveis;

2. Perfil do cliente ligado ao seu status sócio-económico e cultural:

- Ausência de prática de poupança por parte dos requerentes do crédito;
- Falta de cultura de reembolso da dívida pelos clientes;

3. Perfil institucional público que regule e aplica uma política de direitos de propriedade:

- Credibilização e desburocratização dos órgãos que tutelam os regimes de propriedade;
- Obtenção do registo predial por parte dos clientes;
- Capacidade de hipotecar o imóvel.

Como se pode perceber pela opinião dos representantes dos bancos há necessidade de se trabalhar na direcção de uma política de fomento à habitação em paralelo com a reforma dos sistema legal de direitos de propriedade e a modernização do aparelho institucional que aplique tal regime de direitos. Além disso a política pública de crédito á habitação teria de ser alterada. Percebe-se assim que o grande fardo de desenvolvimento da habitação formal em Angola estaria na mão do Governo. Aliás algumas das sugestões avançadas pelos Bancos vão na direcção de anular alguns dos obstáculos acima referidos para além de aspectos mais concretos ligados aos seguros bancários, baixa das taxas de juro à habitação, políticas de crédito dirigidas aos jovens, etc.

Nome do banco	Razões para o não financiamento:		Obstáculos a apresentação de coletaral pelo cliente:		Sugestões para o desenvolvimento do crédito à habitação:	
<b>BPC</b>	Exiguidade de rendimento dos requerentes  Falta de capacidade de endividamento	Dificuldade de obtenção do registo de hipoteca das habitações  A não aprovação da lei da terra	Ausência de fundo de apoio para habitação própria	Ausência de cooperativas de habitação com rendas resolúveis  Ausência de poupança dos requerentes do crédito	Criação de fundo de apoio à habitação  Criação de cooperativas de habitação	Política salarial mais justa
<b>BAI</b>	Longo prazo de maturidade da dívida do crédito à habitação	Ausência de política do Governo de subvenção ou fomento do crédito à habitação.	Credibilização e desburocratização dos órgãos que tutelam os regimes de propriedade	Reforma legal para maior clarificação e liberalização dos regimes de posse e transparência da propriedade	Incentivos governamentais ao crédito à habitação	Flexibilização dos rácios do Banco Central da contemplação dos riscos decorrentes da maior maturidade do regime de créditos  Seguros de crédito
<b>SOL</b>	Falta de liquidez		A casa funciona como hipoteca; mais o vencimento. O Banco desconta a produção		Estabilidade política no país (eleições)	Estabilidade económica para criar segurança aos Bancos pois o crédito à habitação é de longo prazo
<b>Banco de Fomento</b>			Hipoteca do imóvel  Obtenção de certidões e outros registos notariais	Obtenção do registo predial por parte dos clientes	As Conservatórias e Notários actualizem os registos e agilizem a obtenção dos referidos documentos	Governo institua uma bonificação ao crédito à habitação aos jovens
<b>BCA</b>	Falta de financiamento suficiente	Falta de liquidez	Indefinição dos direitos de propriedade pelo Governo	Falta de cultura de reembolso da dívida pelos clientes  Falta de financiamento	Resolução da definição dos direitos de propriedade  Definição de um sistema de subsídios à habitação através da baixa das taxas de juros	Melhoramento do sistema jurídico de resolução de litígios

Um dos objectivos deste estudo era também tentar perceber que relação com o sistema de crédito bancário houve entre aqueles que teriam adquirido moradias largamente através do processo de privatização. No inquérito aos agregados familiares foi introduzido um módulo de questões ligadas ao crédito à habitação.

Os resultados do inquérito mostram que a esmagadora maioria dos que adquiriram uma habitação procederam ao pagamento em meios próprios. Interessante observar que este padrão de pagamento é o mesmo quer se tenha tratado de um apartamento ou de uma vivenda.

A principal explicação racional para isto reside no facto de que os preços de venda das habitações pelo Estado serem bastante baixos. Segundo os dados dos relatórios de algumas das províncias apartamentos há que foram vendidos pelo Estado ao equivalente a \$US 300. A isso deve acrescentar o facto de que na altura do grande *boom* da privatização das casas o sistema bancário não ter os produtos de crédito imobiliário que já vão existindo actualmente. Em conclusão pode-se afirmar que na altura do *boom* da privatização da habitação pública não havia uma forte demanda

por crédito bancário para a aquisição de habitação do Estado e que os preços de alienação do património público praticados pelo Estado afastariam a possibilidade da penetração do sistema bancário.

				Forma de pagamento da habitacao				Total
				Meios proprios		Credito bancario		
				Count	Row %	Count	Row %	Col %
Cidade	Luanda	Tipo de habitacao	Apartamento	883	95.9%	38	4.1%	47.8%
			Vivenda	392	97.8%	9	2.2%	20.8%
			Anexo	13	92.9%	1	7.1%	.7%
Namibe	Tipo de habitacao	Apartamento	50	98.0%	1	2.0%	2.6%	
		Vivenda	265	97.1%	8	2.9%	14.2%	
		Anexo	1	100.0%			.1%	
Benguela	Tipo de habitacao	Apartamento	164	92.1%	14	7.9%	9.2%	
		Vivenda	74	84.1%	14	15.9%	4.6%	

#### IV-IV Componente de gestão da propriedade colectiva

Através do inquérito aos agregados familiares nas áreas urbanas das cidades de Luanda, Namibe e Benguela tentou-se perceber o processo de gestão do património colectivo de habitação, nomeadamente os prédios de moradia. Tentou-se perceber o papel das Assembleias de Condóminos, vulgo comissão de Moradores e da Secretaria de Estado da Habitação no processo de gestão. As comissões de moradores ou assembleias de condóminos são criadas ao abrigo da legislação sobre o condomínio. Segundo os dados do inquérito 60 % dos respondentes habitando em apartamentos afirmaram que nos seus prédios havia uma comissão de moradores. Luanda com uma resposta positiva de 75 % é a cidade que curiosamente apresenta a maior percentagem de comissão de moradores enquanto que o Namibe tem a menor presença.

		Ha comissao de moradores ?				Total
		Sim		Nao		
		Count	Row %	Count	Row %	Col %
Cidade	Luanda	1354	68.3%	628	31.7%	77.5%
	Namibe	6	7.8%	71	92.2%	3.0%
	Benguela	184	36.8%	316	63.2%	19.5%
Total		1544	60.3%	1015	39.7%	100.0%

Os dados do inquérito apontam também para uma correlação positiva entre a probabilidade de existência de uma comissão de moradores e o nível académico do respondente. (ver anexo). Ou seja onde os respondentes têm maior nível educacional existe uma maior probabilidade da existência de uma comissão de moradores. Curiosamente os rendimentos ou estatuto económico do respondente não possui uma relação directa com a presença de uma comissão de moradores. Os dados mostram assim que o nível educacional do condómino é um elemento que deveria fazer parte de uma estratégia de promoção de acção colectiva na gestão da propriedade habitacional colectiva. Ou seja, a reactivação da comissão de moradores estará ligada ao envolvimento na comissão de moradores de condóminos com maior nível académico. Os dados do inquérito mostram também que na maioria dos casos as comissões de moradores foram eleitas. A composição média das comissões é de 4

membros em Luanda, 3 em Benguela e 2 no Namibe. A rotatividade dos membros da comissão é maior em Luanda do que no Namibe ou Benguela.

A maioria dos respondentes, 72 %, afirmou que os moradores contribuem para a manutenção das despesas do prédio. Este valor é inferior em Benguela onde 45 % responderam que isso não se verifica e 75 % no Namibe. O número de respondentes que afirma que os moradores contribuem para a manutenção das despesas do prédio aumenta quando há uma comissão de moradores conforme os dados da tabela abaixo. Ou seja sobe de 72 % para 95% o que pode levar a indicar que a presença de uma comissão de moradores é indutora de uma contribuição mais regular para a despesa de manutenção do prédio.

		Moradores contribuem para a manutencao do predio ?				Total
		Sim		Nao		
		Count	Row %	Count	Row %	Col %
Cidade	Luanda	1282	95.0%	67	5.0%	87.7%
	Namibe	4	66.7%	2	33.3%	.4%
	Benguela	176	95.7%	8	4.3%	12.0%
Total		1462	95.0%	77	5.0%	100.0%

Contudo não foi possível conhecer o grau de regularidade das contribuições mas assume-se pela prática corrente que ela é esporádica e reactiva a situações específicas de necessidades. As contribuições dos moradores para a manutenção do prédio não é uniforme pois sómente 39 em cada 100 respondentes afirmou que todos os condóminos contribuíam. Na realidade este número deve ser inferior quando se toma em linha de conta a taxa de não resposta a esta questão que foi de 37%. Ou seja nesse caso sómente haveria 24 % de respostas em que todos os moradores contribuem de facto.

		Quem contribui para a manutencao do predio ?						Total
		Todos contribuem		Alguns nao contribuem		A maioria nao contribui		
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %	Col %
Cidade	Luanda	518	36.4%	754	53.0%	151	10.6%	83.8%
	Namibe	14	77.8%	4	22.2%			1.1%
	Benguela	130	50.6%	120	46.7%	7	2.7%	15.1%
Total		662	39.0%	878	51.7%	158	9.3%	100.0%

Quando há uma comissão de moradores no prédio sómente em 35 % dos casos todos contribuem. Em Luanda contribui-se menos que em Benguela conforme a tabela abaixo. Os dados parecem mostrar que a presença ou não de comissão de moradores não é determinante para uma maior contribuição financeira de todos os condóminos para as despesas do prédio. Em um pouco acima de um terço dos casos todos os moradores contribuem para as despesas e nos restantes casos não o fazem. Um indicador da funcionalidade de uma comissão de moradores é a sua capacidade de mobilizar recursos financeiros e pelos vistos isto não acontece. As contribuições variam ao redor de \$US 124 para os respondentes que responderam em dólares. A contribuição média em Kwanzas rondaria os 130 Kz ou ao redor de \$US 3 ao câmbio

da época. Assume-se que as contribuições em dólares sejam irregulares enquanto que as contribuições em Kwanzas possam de facto ser mensalidades mais regulares.

		Quem contribui para a manutencao do predio ?						Total
		Todos contribuem		Alguns nao contribuem		A maioria nao contribui		
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %	Col %
Cidade	Luanda	464	36.7%	674	53.3%	127	10.0%	88.2%
	Namibe	3	75.0%	1	25.0%			.3%
	Benguela	84	50.6%	75	45.2%	7	4.2%	11.6%
Total		551	38.4%	750	52.3%	134	9.3%	100.0%

A modalidade de pagamento por todos em sistema de quota é assinalada por 48 % dos respondentes enquanto que a categoria de resposta de que “só alguns condóminos pagarem” é assinalado por 42% dos respondentes. Segundo 66 % dos respondentes o principal destino das contribuições é o pagamento dos serviços de alguém para limpar os espaços comuns. Sómente 20 % dos respondentes referiram a realização de obras em espaços comuns. Para a segurança comum do prédio sómente 3,4 % reportou gastos. O padrão de despesa é idêntico em todas as províncias. (ver anexo). Uma análise do padrão de despesa mostra claramente que não há despesas de manutenção profundas das partes estruturais dos espaços comuns dos prédios pois os quantitativos recolhidos são muito baixos e por outro lado o seu destino principal esta orientado para a função de limpeza.

Nem todos os respondentes, quase metade 45 %, tinham conhecimento de legislação sobre o condomínio. A avaliar pelas respostas a situação de desconhecimento é pior em Benguela e Namibe.

		Ja ouviu falar da lei do condominio ?				Total	
		Sim		Nao			
		Count	Row %	Count	Row %	Count	Row %
Cidade	Luanda	1036	53.3%	909	46.7%	1945	100.0%
	Namibe	4	6.0%	63	94.0%	67	100.0%
	Benguela	74	15.1%	416	84.9%	490	100.0%

O conhecimento da legislação sobre o condomínio e a presença de comissão de moradores esta correlacionada negativamente ou seja quando se desconhece a legislação maior são as chances para a não presença de comissão de moradores. (ver anexo). A lição a retirar é que deve ser feito um esforço de reduzir o nível de desconhecimento actual dos condóminos sob a existência de uma legislação sobre o condomínio no caso de se pretender apostar na promoção sustentável de assembleias de condóminos. Entre os que afirmaram conhecer a lei de condomínio sómente 5,5% não tinha de facto uma noção exacta porquanto consideravam que a mesma servia para a cobrança de rendas. Quase metade dos respondentes ou respondeu que a legislação servia para a melhoria da gestão dos prédios ou para a resolução de litígios entre os condóminos e entre estes e terceiros.

A avaliar pelos dados da tabela abaixo não se pode dizer que o papel da ex-Secretaria de Estado da Habitação tenha sido relevante na gestão dos prédios, dos quais uma

grande parte são ainda sua propriedade. Segundo 14 % dos respondentes a ex-SEH esteve envolvida na criação de Comissão de moradores e resolução de litígios entre os moradores enquanto que o seu envolvimento nas reparações dos prédios é praticamente nula.

		Cidade						Total
		Luanda		Namibe		Benguela		
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %	Col %
Papel da SEH na gestao do predio	Nenhum	852	85.5%	2	66.7%	57	78.1%	85.0%
	Nao sabe	57	5.7%			1	1.4%	5.4%
	Reparacoes do predio	6	.6%			11	15.1%	1.6%
	Ajudaram na criacao da Comissao de Moradores	59	5.9%			6	8.2%	6.1%
	Realizacao de inspeccoes	30	3.0%			10	13.7%	3.7%
	Resolucao de litigios entre moradores do predio	73	7.3%	1	33.3%	6	8.2%	7.5%
Total		996	100.0%	3	100.0%	73	100.0%	100.0%

## Capítulo V. Práticas económicas e sociais de consolidação da propriedade habitacional urbana

---

### V-I. Políticas e práticas económicas

O diagnóstico actual da situação do sector habitacional segundo o documento de estratégias do sector da construção civil e obras públicas do MINOPU de 2000 é caracterizado da seguinte forma:

- Ausência de uma política e regras coerentes e eficazes no domínio da habitação e da urbanização;
  - Falta de capacidade de planificação e gestão;
  - Inexistência de planos directores de desenvolvimento urbano;
  - Uso indevido e anárquico dos solos;
  - Fraca capacidade das instituições do Estado, no exercício do controlo e imposição das regras mínimas de urbanização, o que tem provocado uma situação de grave anarquia urbanística;
  - O mercado de terrenos, direitos de superfície, imobiliário e de arrendamento é opaco não se conhecendo a sua dimensão, agentes e peso na economia;
  - A actividade de construção habitacional verifica-se sobretudo ao nível do sector informal, o qual opera à margem do quadro legal das políticas do Governo;
  - O parque habitacional foi alienado a preços irrisórios não se tendo constituído um fundo de amortização e de reprodução do sistema;
  - A construção existente é de má qualidade e cara;
  - Aumento do número de assentamentos precários e de pessoas sem habitação;
  - Deterioração das infraestruturas e serviços básicos;
  - Falta de zonas verdes;
  - O surgimento de condomínios que estão a alterar a estética urbanística tradicional da cidade de Luanda;
  - Mobilização insuficiente e assignação muitas das vezes incorrecta dos recursos financeiros.
- **Elementos que promovem a consolidação da propriedade**
    - **Políticas de fomento á habitação de baixa renda**

No documento de estratégias de desenvolvimento do sector da Construção Civil e Obras Públicas do MINOPU de 2000, o objectivo da estratégia de desenvolvimento do sector habitacional é prover o acesso a uma habitação adequada e serviços básicos ao cidadão naquilo que se afirma ser uma prioridade do Governo. Em última análise, segundo o documento o objectivo final da estratégia é o desenvolvimento gradual de um mercado imobiliário onde o papel do Estado é cuidar das infraestruturas básicas de saneamento, da habitação social e a promoção de um ambiente de mercado imobiliário concurrencial. Em termos específicos a nova política do sector aponta para o seguinte:

- Garantir o acesso à habitação em condições adequadas aos cidadãos;
- Melhorar as condições de habitabilidade das cidades e famílias angolanas;

- Travar a situação actual de desenvolvimento e anarquia urbanística e a degradação do parque habitacional;
- Reduzir de forma acelerada o actual déficite habitacional até à sua solução;
- Racionalizar e melhorar o papel do Estado, reforçando as suas capacidades de regulação e planificação e ordenamento urbanístico;
- Priorizar a habitação social;
- Promover e incentivar a participação da sociedade civil, sector privado e empresas na construção de bairros e habitações para os seus trabalhadores;
- Criar as condições necessárias que viabilizem a melhoria do mercado habitacional e a organização da procura de habitação;
- Criar condições e mecanismos para o enquadramento do sector informal;
- Criar condições para o desenvolvimento da habitação no interior do país.

Para que estes objectivos possam ser alcançados a estratégia define três linhas de actuação:

- O Estado deve ocupar-se de funções reguladoras, planificação e ordenamento capacitando para o efeito o Instituto Nacional de Urbanismo a nível central e provincial;
- O Estado deverá centrar os seus recursos no desenvolvimento da habitação social e de financiamento das infraestruturas básicas e saneamento. O princípio de que o custo da habitação e/ou das infraestruturas de urbanização é reembolsável pelos utentes deve ser universalmente aplicado. A habitação social deve ser obtida por duas formas básicas: aluguer ou sob a forma de propriedade resolúvel;
- O Estado deve promover e estimular a construção por parte das empresas, cooperativas e outras entidades de novos projectos imobiliários para o seu colectivo de trabalhadores e desenvolvimento do mercado imobiliário.

Ainda segundo o documento a aplicação dessas linhas de actuação dariam lugar aos seguintes projectos:

- Projectos de habitação social;
- Projectos de casas-função;
- Projectos imobiliários conduzidos por empresas e cooperativas;
- Projectos de auto-construção dirigida (médio e alto rendimento).

No tocante aos projectos de habitação social, estes deveriam ser financiados pelo Fundo de Habitação e comparticipação dos Governos provinciais. A função do Fundo de Habitação Social seria a de financiar a construção e a instalação nesses bairros de das infraestruturas básicas e de saneamento, bem como a construção das habitações.

- **Privatização do stock habitacional público**

O processo de privatização em curso constitui um elemento central de consolidação da propriedade. Alguns dos resultados do estudo mostram a necessidade de resolução de questões chave como seja a questão da emissão de uma escritura de posse de

habitação. Sem esse documento sob o ponto de vista legal o processo de privatização e consolidação da posse de propriedade não estará completo.

- **Acesso ao crédito bancário e em especial ao crédito bonificado**

Outro dos mecanismos de suporte á consolidação da propriedade é o acesso ao crédito bonificado. Actualmente não existe uma política de Estado de suporte ao crédito bonificado dirigida a segmentos do mercado mais desfavorecidos.

- **Títulos de posse de propriedade habitacional**

A existência de um título de posse de propriedade habitacional constitui a garantia formal de consolidação da propriedade adquirida através do processo de privatização.

- **Elementos que impedem a consolidação da propriedade**

- **Ausência de políticas de ordenamento urbano**

A ausência de políticas de ordenamento urbano conforme constatado no documento de estratégia do setcor da construção civil e obras públicas favorece o aparecimento de altos níveis de instabilidade institucional e de garantia de investimentos realizados pelo cidadão nas obras de construção de habitação. Em particular, mais afectados pela ausência de planos directores de urbanismo e ded regras de ordenamento urbano estão as populações que habitam em áreas periféricas urbanas que se vêm sujeitas a todo o tipo de pressões e arbitariedades. Como o estudo mostrou o valor do *stock* de milhares de construções informais não tem suporte legal e esta sujeito a altos níveis de precariedade. Por outro lado este estado de precariedade não favorece a integração do sector informal conforme objectivo de política do Governo. Finalmente esta situação não favorece a possibilidade de arrecadação de receitas fiscais.

- **Despejo de agregados familiares de áreas peri-urbanas, não estruturadas e informalizadas**

Como consequência da ausência de planos directores urbanos e de uma política de ordenamento territorial urbana há espaço a que tenha lugar despejos de agregados agregados familiares como aconteceu já em Luanda em áreas informais impróprias para habitação. Despejos também podem acontecer pela incapacidade do inquilino poder proceder ao pagamento da renda mas segundo os dados disponíveis no que concerne ao imobiliário urbano público são poucos os casos.

## V-II. Estrutura legal e institucional e relação com a consolidação da propriedade

### Elementos que promovem/despromovem a consolidação da propriedade

- **Sistema de registo e cadastro da propriedade urbana**

A presença de um sistema funcional de cadastro urbano constitui um instrumento basilar de consolidação da propriedade e defesa dos direitos de propriedade do cidadão. Os dados do estudo apontam claramente para fragilidades de vários tipos ao nível dos sistemas de cadastro urbano em todas as cidades do país. O desenvolvimento de um sistema de cadastra urbano moderno com suporte informático deve ser encarado como uma das acções infraestruturais que o Governo deve desenvolver no curto e médio prazo. Se isso não for feito corre-se o risco de se acumular uma série de conflitos e problemas.

- **Sistema de hipotecas que funcione no país**

O sistema de hipotecas não funciona o que invalida a possibilidade de um cidadão proprietário de uma habitação poder usar a mesma como colateral para o pagamento de empréstimos de várias índoles. Este facto coarctar a possibilidade da habitação ser usada como um instrumento de capitalização do agregado familiar. Por outras palavras milhares de cidadãos estão sentados em cima de milhões de dólares de capital morto que não pode ser usado para outros fins. Nos Estados Unidos uma das fontes principais do aparecimento das pequenas empresas tem sido a hipoteca das habitações. Sem um sistema de hipoteca credível nunca o sistema financeiro comercial poderá valorizar os activos fixos actualmente paralizados.

- **Burocracia e dificuldades técnicas na obtenção de títulos de escritura de habitação**

O facto de que a Conservatória de Registo Predial estar a emitir amplamente certificados de quitação no lugar de uma escritura de posse de propriedade habitacional é um elemento de baixo nível de consolidação da propriedade. As dificuldades técnicas e burocráticas enfrentadas por milhares de compradores de imóveis do Estado na obtenção de títulos de propriedade tem de ser ultrapassada no curto prazo se de facto se pretende implantar o objectivo estratégico da política do Governo para o sector habitacional conforme o documento de estratégia. Há necessidade de uma melhor articulação institucional envolvendo o Ministério da Justiça, o Ministério do Urbanismo e o Ministério das Finanças.

- **Lei da Terra**

A aprovação de uma lei da terra no curto prazo constitui um requisito básico para aprofundar o processo de consolidação da propriedade habitacional. Sem um quadro de base legal sobre a propriedade da terra muito dificilmente se poderá falar da consolidação da propriedade urbana.

### V-III. Políticas e práticas sociais

- **Política de preços de aluguer de imóveis**

A última actualização do aluguer das rendas de habitação pública teve lugar por despacho de 1996 tendo as rendas sido indexadas a dólares. Há uma Comissão Coordenada pelo MINFIN (Direcção Nacional de Preços, MOPU, Finanças) a tratar da actualização das rendas pois os valores das mesmas são irrisórios. Na eventualidade de alteração dos valores das rendas de habitação o valor de venda dos imóveis também se alterará já que estão interligados de acordo com as duas leis. Quais as implicações disso? Como se poderá promover o incentivo da venda do imóvel do Estado aqueles inquilinos não interessados em adquirir o imóvel argumentando que se o não fizerem agora mais tarde será mais caro. Em que medida a ligação das duas leis é de facto o argumento principal daqueles que defendem a não revisão dos preços das rendas? No fundo muitas delas terão a sua situação legal regularizada. Porque não anular tal vínculo? Estas são algumas das questões que importa reflectir e dar resposta por forma a melhorar a situação actual no domínio das rendas.

#### *O pagamento do Sisa e a consolidação da propriedade*

Com relação ao pagamento do imposto do Sisa foi introduzido um factor de correcção monetário que permite a actualização do valor em dólares da venda do imóvel com base no ano da venda. É a partir dessa base que se calcula o imposto do Sisa. O Ministério das Finanças comunica ao Ministério das Obras Públicas os casos de proprietários de imóveis que por não pagarem os impostos de registo predial podem estar sujeitos ao confisco, o que pode conduzir à perda da propriedade. Uma solução poderia ser para que tal perda não se verifique que o Estado não confisque e que em lugar disso transforme o activo, alienando-o e revertendo o valor da venda do imóvel para o proprietário após a redução das despesas fiscais. Outra solução seria que o Estado assumia a gestão do imóvel e procedesse ao seu arrendamento até que a despesa estivesse liquidada.

#### *A privatização não gerou fundos para a consolidação colectiva futura da habitação urbana*

Na óptica de um alto funcionário das Obras Públicas não teria havido uma valorização séria de activos do parque habitacional. O Estado ficou empobrecido com as vendas dos imóveis. Por outro lado a alternativa de manutenção do actual parque imobiliário choca com a oposição ao aumento de preço por parte da Confederação de Sindicatos. O nível actual de receitas cobradas não está de forma alguma relacionado com uma política de fomento habitacional. Na sua opinião haveria a necessidade de fundamentar o aumento de preço das rendas do aluguer. Como se poderá inverter esta situação no futuro? Na sua opinião, em 1990 o PNUD prontificou-se a criar uma unidade de projecto com o objectivo da avaliação preliminar do parque habitacional e proceder ao cálculo de uma estimativa de receitas. O segundo objectivo seria a preparação de pessoal para uma política de vendas, o que não viria a acontecer pois ninguém fora treinado. O estudo foi concluído mas não houve uma acção de política (SEHA).

***A lei da terra e a posse de habitação urbana***

Uma outra questão que é importante abordar é a necessidade de definição do valor técnico da propriedade o que ainda não foi feito. O Estado deveria decidir ou não sobre a questão da terra urbana. Por exemplo a situação da desanexação da propriedade horizontal com terreno ainda não está legalmente resolvida, pois a quem deve pertencer o terreno ? Ao nível das escrituras como esta situação seria tratada ? Se a terra não é propriedade do proprietário de apartamento ou de uma vivenda então ele(a) deveria pagar uma taxa. Ainda segundo esse alto funcionário haveria uma fórmula técnica na legislação preparada por assistência técnica cubana relativa a esta questão mas que não tinha nenhuma sustentação técnica.

***Mercado de avaliadores de propriedade habitacional***

No país não há um mercado de avaliadores de propriedade habitacional. As implicações disso são várias pois na avaliação técnica dos imóveis a alienar pelo Estado, os preços são sujeitos a outros critérios de valorização. Uma das recomendações deste estudo poderia ser a acreditação pelo Estado de avalistas técnicos do património habitacional público. Aqui também se levanta a questão do *locus* institucional de avaliação pois em princípio à Direcção Geral do Património competirá também esta função. Como o organismo do MINOPU se articularia com a DGP ?.

***A concessão do direito á propriedade é discriminatória***

A concessão de propriedade é discriminatória, somente aplicada a nível urbano e aos nacionais segundo um alto funcionário público. A questão da política do solo tem de ser revista. As políticas devem ter em linha de conta os objectos sociais e económicos e visar a consolidação e valorização do património, através da titularidade que irá permite o exercício da hipoteca e o acesso dessa forma a recursos financeiros.

## V-IV. Lições principais do processo de privatização

- Lições do processo de privatização

A análise que se segue foi realizada a partir dos dados do inquérito às famílias que já compraram uma casa ou que estavam no processo da sua aquisição. Metade dos respondentes que adquiriram ou estão no processo de adquirir uma habitação declararam que não encontraram algum documento cuja obtenção tenha sido mais difícil para obter para elaborar o dossier de aquisição. Os documentos mais difíceis de ser obtidos são a certidão de descrição predial; a inscrição matricial única e o diário da república de confisco da propriedade.

		Cidade						Total
		Luanda		Namibe		Benguela		Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %	
Documento mais difícil de ser obtido	Nenhum	675	43.7%	258	73.3%	185	51.1%	49.5%
	Certidão de descrição predial	244	15.8%	30	8.5%	47	13.0%	14.2%
	Termo de quitação	40	2.6%					1.8%
	Pagamento do Sisa	96	6.2%	10	2.8%			4.7%
	Inscrição matricial única	141	9.1%	7	2.0%	59	16.3%	9.2%
	Outros	112	7.3%	29	8.2%	7	1.9%	6.6%
	Escritura	58	3.8%	5	1.4%	14	3.9%	3.4%
	D.R. Confisco	96	6.2%	10	2.8%	13	3.6%	5.3%
	Contrato de arrendamento	82	5.3%	3	.9%	37	10.2%	5.4%
Total		1544	100.0%	352	100.0%	362	100.0%	100.0%

***Problemas estruturais da administração pública em providenciar documentos legais***

Quando se analisa por cidades e por estatuto do respondente, aqueles que já adquiriram e os que se encontram ainda em processo de aquisição observa-se que não há diferenças substanciais. Por outras palavras está-se perante problemas estruturais da administração pública centrados na capacidade de disponibilizar dois documentos chave para o processo de privatização: a certidão de descrição predial e a inscrição matricial.

A tabela abaixo lista as dificuldades administrativas principais que os respondentes que adquiriram ou estão em processo de aquisição têm ou estão enfrentando. Metade afirma que não tem havido dificuldades de maior e os que afirmam que sentem dificuldades referem a morosidade no tratamento dos documentos, a burocracia e o processo de tratamento de uma série de documentos para a constituição dos dossiers.

		Cidade						Total	
		Luanda		Namibe		Benguela		Count	Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %		
Dificuldades no processo de aquisição	Nenhuma	398	46.6%	204	79.1%	90	46.4%	692	53.0%
	Suborno	37	4.3%			1	.5%	38	2.9%
	Morosidade no tratamento dos docs	142	16.6%	22	8.5%	51	26.3%	215	16.5%
	Burocracia	154	18.0%	11	4.3%	28	14.4%	193	14.8%
	Mau atendimento	17	2.0%	1	.4%	44	22.7%	62	4.7%
	Tratamento de documentos varios	186	21.8%	16	6.2%	6	3.1%	208	15.9%
	Outros	17	2.0%	12	4.7%	4	2.1%	33	2.5%
Total		854	100.0%	258	100.0%	194	100.0%	1306	100.0%

Há que referir que os respondentes de Benguela se queixam mais do mau atendimento por parte dos funcionários públicos das várias agências que têm de contactar durante o processo de aquisição.

### *Morosidade no atendimento dos processos*

Para se ter uma ideia do que se entende por morosidade no atendimento de um processo, o tempo médio de aquisição de uma habitação rondou segundo os dados do inquérito aos agregados familiares 17 meses. Metade dos respondentes conseguiram obter a habitação em 12 meses. A duração de tempo foi uniforme entre agregados auto-definidos como pobres ou não pobres como se pode observar abaixo.

**Report**

Tempo medio de aquisicao de vivenda

Status de rendimentos	Mean	N	Std. Deviation
Nao pobre	17.8933	407	34.7612
Pobre	17.0192	1089	30.8372
Laboralmente Vulneravel	16.2623	418	31.8304
Total	17.0398	1914	31.9127

### *Morosidade e impacto sobre os valores da Sisa*

Um outro impacto negativo da morosidade dos processos de privatização teve lugar sobre os valores do pagamento do imposto da Sisa. Num clima de forte inflação como é o caso de Angola, a cobrança de um imposto que se encontra indexado ao valor do imóvel vendido numa transacção realizada em média 12 meses antes torna-se financeiramente desastrosa como o aliás o admitiu a própria ex-SEH. É desastrosa porque o Estado não usufruiu do custo de oportunidade de ter os valores dos impostos arrecadados na altura da transacção e também porque se tem de incorrer em todo um processo de correcção monetária, o que complica os procedimentos de gestão do processo.

### *O papel dos intermediários no processo de privatização da habitação*

O papel de intermediários que se ocupam do processo de aquisição é ilustrado na tabela abaixo que mostra que 18 % dos respondentes que adquiriram ou estão em processo de aquisição recorrem a serviços de alguém. O estatuto de rendimentos dos respondentes marca a diferença no acesso aos serviços pois os “não pobres” e os ditos “remediados” recorreram duas vezes mais aos intermediários do que os pobres.

		Status de rendimentos						Total	
		Nao pobre		Pobre		Laboralmente Vulneravel		Count	Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %		
Pagou alguém para que o processo de aquisição fosse rápido ?	Sim	154	26.3%	222	12.3%	150	27.8%	526	18.0%
	Nao	432	73.7%	1576	87.7%	389	72.2%	2397	82.0%
<b>Total</b>		<b>586</b>	<b>100.0%</b>	<b>1798</b>	<b>100.0%</b>	<b>539</b>	<b>100.0%</b>	<b>2923</b>	<b>100.0%</b>

Há aqui um espaço institucional que o Estado através das suas agências reguladoras do sector da habitação ou por contratação a terceiros, por exemplo Ongs que providenciem serviços legais, poderia pôr à disposição dos agregados mais pobres, sem recursos financeiros e conhecimentos para tratarem dos processos de aquisição da habitação.

### *Situação da posse da terra*

A tabela abaixo ilustra a situação dos respondentes que se encontravam em processo de aquisição de uma habitação. Os documentos, diário da república de confisco, requerimento da direcção nacional de habitação, a declaração de não ser proprietário e a certidão de inscrição matricial e de descrição predial eram as mais problemáticas. A Secretaria de Estado da Habitação deixou de tornar obrigatório a entrega de dois documentos: a declaração de não ser proprietário e a declaração de actualização de vencimentos.

Documentos já obtidos para aquisição da habitação			
		Count	Column %
Documentos já obtidos	Certidão de descrição predial	580	52.2
	Certidão de inscrição matricial do imóvel	564	50.8
	Diário da República de Confisco	469	42.2
	Contrato de arrendamento	813	73.2
	Fotocópia notarial do BI	733	66.0
	Fotocópia do último recibo de renda	734	66.1
	Declaração de não ser proprietário	464	41.8
	Declaração de actualização de vencimentos	372	33.5
	Requerimento da Direcção Nacional de Habitação	525	47.3
	Outros documentos	243	21.9

### *O valor das habitações e o processo incompleto de consolidação da propriedade*

Segundo os respondentes ao inquérito que deram o valor da aquisição das habitações em dólares, metade dos apartamentos e vivendas foram vendidos por menos de mil dólares. Actualmente, um apartamento de um quarto de dormir numa área urbanizada da cidade de Luanda custa ao redor de \$US 70 mil e uma vivenda não menos de \$US 200 mil. Por outras palavras o Estado através da venda de habitação a um preço irrisório procedeu de facto a uma transferência de activos para a população. Legalmente o processo de titularidade da habitação esta incompleto pois não esta reflectido na posse de um título de terra ou de escritura de habitação. Além disso os

entraves legais que mantêm a impossibilidade de transacção da propriedade adquirida por um período inferior a dez anos ainda não foram solucionados. Isto significa que milhares de cidadãos que adquiriram as suas habitações estão sentados em capital morto equivalente a milhões de dólares que não podem transacionar. Todos os respondentes, á excepção de 9 %, que adquiriram as suas casas declararam possuir um documento de compra e venda. Os primeiros anos após o início do processo de privatização foram os que tiveram uma maior dinâmica de aquisições. (ver anexo).

		Tipo de habitacao						Total	
		Apartamento		Vivenda		Anexo		Count	Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %		
Custo da casa	menos de 200 US	70	10.2%	79	21.3%	1	9.1%	150	14.1%
	> 200 < 300	87	12.7%	32	8.6%			119	11.2%
	> 300 < 500	106	15.5%	37	10.0%	1	9.1%	144	13.5%
	> 500 < 1000	95	13.9%	30	8.1%	3	27.3%	128	12.0%
	> 1000 < 1500	51	7.5%	41	11.1%			92	8.6%
	> 1500 < 3000	77	11.3%	44	11.9%	1	9.1%	122	11.5%
	> 3000 < 4000	60	8.8%	25	6.7%	3	27.3%	88	8.3%
	> 4000 < 5000	44	6.4%	18	4.9%	1	9.1%	63	5.9%
	> 5000 < 6000	16	2.3%	17	4.6%			33	3.1%
	> 6000	77	11.3%	48	12.9%	1	9.1%	126	11.8%
Total		683	100.0%	371	100.0%	11	100.0%	1065	100.0%

### *Equidade no processo de transferência de activos*

Em que medida os pobres beneficiaram do processo de transferência de activos que teve e tem lugar através do processo de privatização ? Em termos do acesso á aquisição o processo de privatização beneficiou proporcionalmente os dois grupos, ou seja a proporção de pobres que adquiriu habitações e a proporção de pobres na amostra é idêntica. Por outro lado quando se analisa o tipo de habitação adquirida observa-se que os pobres adquiriram proporcionalmente mais vivendas que os não pobres.

		Status de rendimentos						Total	
		Nao pobre		Pobre		Laboralmente Vulneravel		Count	Col %
		Count	Col %	Count	Col %	Count	Col %		
Tipo de habitacao	Apartamento	679	69.6%	1575	62.9%	460	67.2%	2714	65.2%
	Vivenda	270	27.7%	858	34.3%	219	32.0%	1347	32.3%
	Anexo	26	2.7%	72	2.9%	6	.9%	104	2.5%

Uma lição do processo de privatização foi de facto o carácter não discriminatório em termos das vendas aos grupos com diferentes tipos de rendimentos o que é resultado de uma política anterior de ocupação do espaço urbano pós-independência. Nessa época houve um *big bang* urbano que estilhou os espaços urbanos diferenciados por rendimentos, ou seja houve uma ocupação de espaço largamente anárquica que em raros casos obedeceu a uma política de reassentamento populacional.

Pode-se afirmar que a política de privatização conduzida pelo Estado Angolano após 1991 não foi discriminatória em termos do estatuto de rendimentos dos candidatos á

aquisição de uma habitação. Contudo pode-se afirmar que ela foi discriminatória em termos do valor pago pelas habitações pois tanto os não pobres como os pobres pagaram os mesmos valores médios. Para que ela não fosse discriminatória os não pobres deveriam ter pago proporcionalmente mais do que os pobres o que não aconteceu.

### *O trespasse de chaves ou a outra face da informalidade do mercado habitacional*

O trespasse de chaves constitui uma prática no mercado imobiliário urbano angolano conforme a tabela abaixo. Os não pobres são aqueles que mais frequentemente pagaram pelo trespasse de chaves de habitações. Esta prática é resultado de vários factores de informalização do mercado imobiliário e é uma resposta á própria rigidez do mercado habitacional público. Na impossibilidade de legalmente sub-arrendar ou de poder vender de imediato a habitação adquirida, cidadãos de menor capacidade financeira preferem vender as chaves dos seus apartamentos. Uma outra explicação prende-se com a troca de moradias entre cidadãos.

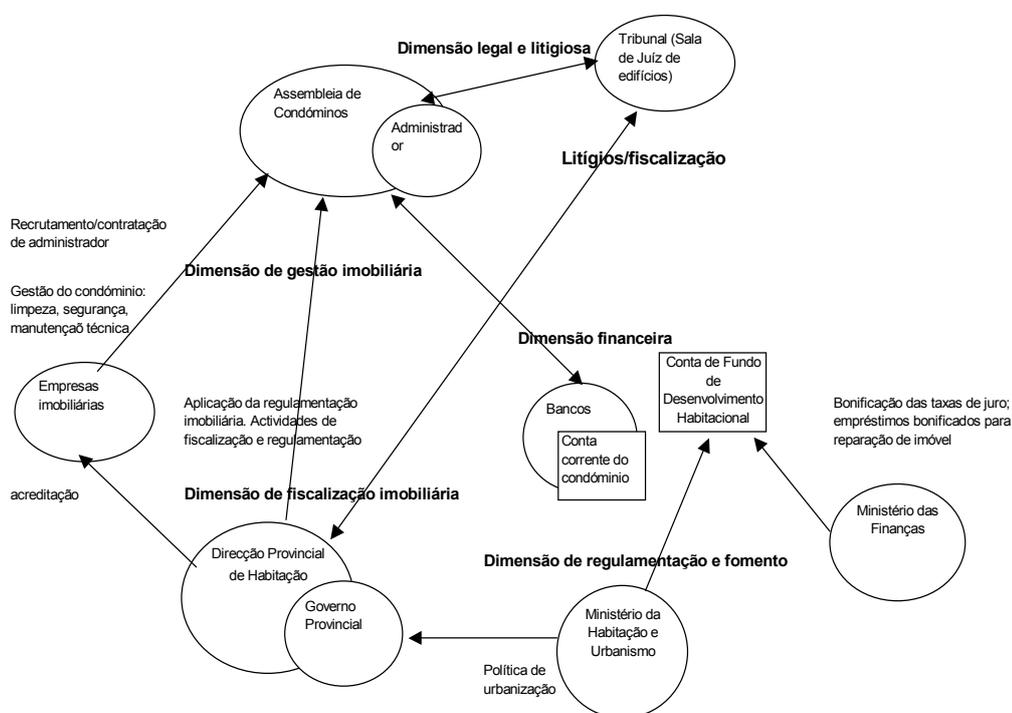
		Pagou trespasse de chaves?			
		Sim		Nao	
		Count	Row %	Count	Row %
Status de rendimentos	Nao pobre	151	20.3%	593	79.7%
	Pobre	237	9.8%	2186	90.2%
	Laboralmente Vulneravel	100	15.3%	553	84.7%
Total		488	12.8%	3332	87.2%

Um dos maiores problemas com a actual prática de gestão habitacional é que ela é centralizada e não possui uma óptica sistémica. Uma óptica mais sistémica pressupõe um papel chave das assembleias de condóminos o que na maioria dos casos não existe. A maior parte das peças necessárias a um modelo de gestão centrado nas assembleias de condóminos não existe.

### V-V – Proposta de um modelo de gestão e fomento habitacional urbano

O modelo de gestão e fomento habitacional urbano está centrado na articulação da função de gestão imobiliária com uma componente de financiamento. Este modelo tem por base no lado da gestão imobiliária o papel das assembleias de condóminos e do papel profissional dos administradores na gestão dos imóveis. Acredita-se que o modelo na sua componente de gestão é criador de um mercado imobiliário de prestação de serviços vários. O diagrama mostra igualmente as articulações funcionais que se criam com as agências de regulação e fiscalização imobiliária e a relação com os tribunais. A dimensão de financiamento está articulada ao redor das contas dos condóminos e do papel de fomento que o Estado pode realizar a partir da gestão e fomento dessas contas. A dimensão de financiamento aqui expressa deve ser vista como uma peça de um modelo mais alargado de financiamento da habitação de que faria parte central o Fundo de Fomento da Habitação.

Modelo de gestão imobiliário e fomento habitacional



### Recomendações

As recomendações do estudo estão oranzizadas em acções direccionadas ao utente da habitação pública ou privatizada; a uma política de fomento da habitação urbana;

## I. Acções dirigidas ao utente da habitação:

**1. Disseminação do conhecimento da legislação sobre os condóminos:** Há necessidade de se promover uma campanha informativa sobre a legislação sobre os condomínios tendo em conta o baixo nível de conhecimento detectado pelo inquérito às famílias.

### 2. Aumento do papel das Assembleias de Condomínios numa óptica de acção colectiva da gestão imobiliária

- **Proceder a um estudo sob a situação actual das Comissões de Moradores:** O estudo deveria incidir sobre formas organizacionais; tratamento de litígios; relações institucionais; formas de financiamento; papel do Estado na gestão imobiliária; etc. Analisar com elas as vantagens e desvantagens da regulamentação da legislação sobre Condomínios; Promoção da criação de Assembleias de Condóminos, etc;
- **Aplicar a legislação em vigôr sobre os condomínios e introduzir a figura profissionalizada do Administrador de imóveis:** A adopção de um Programa de acção de criação obrigatória num prazo limite de tempo de Assembleias do Condomínio. Agências de regulação da gestão do património urbano divulgam e promovem a criação de Assembleias de condóminos. Agência de regulação da gestão do património urbano como parte da campanha de promoção da criação das Assembleias de Condóminos poderia editar um **Manual do Direitos e Deveres do Condómino**, que contenha as regras e práticas legais e cívicas que um condómino deve ter nas suas relações sociais no imóvel. Esse manual deveria ser disseminado no contexto de uma ampla campanha de sensibilização de todos os cidadãos para as novas formas de gestão imobiliária. Um outro aspecto importante seria o relançamento de comissão de moradores em ruas ou secções de bairros relativamente homogêneos em que não predomine únicamenet prédios de apartamentos por forma a estimular a participação colectiva na resolução dos problemas da rua, ou bairro.

**3. Actualização formal dos critérios de aquisição de habitação pública:** Aqueles documentos cuja validade ou interesse actual deixaram de ter importância legal tais como a declaração de não ser proprietário; declaração de vencimentos; deveriam de ser formalmente anulados.

**4. Apoio às famílias pobres no processo de aquisição das casas:** Os dados mostram que os pobres têm mais dificuldades em pagar a serviços de terceiros para obter a aquisição das suas casas. Seria no interesse de uma política social do Estado a provisão de serviços técnicos de apoio ao cidadão pobre neste domínio. Uma outra via seria a contratação pelo Estado de serviços de uma ONG ligada á problemática dos direitos da terra que pudesse especializar-se em tal domínio.

## II. Acções dirigidas a uma política de fomento à habitação urbana

**1. Política de incentivos á promoção da acção colectiva e ao desenvolvimento da propriedade urbana:** Valorização das contas do Fundo comum de reservas das assembleias de Condóminos pelo Governo com taxas de juros bonificadas, na forma de contribuição ao desenvolvimento urbano. Por exemplo o diferencial para a taxa de juros do mercado da taxa bonificada definida pelo Estado poderia ser financiado em parte pelas recitas do imposto predial. O acesso a estas benesses estaria limitada aos moradores de prédios que tenham sido capazes de criar Assembleias de Condóminos. O Estado nos prédios em que o tribunal por requerimento de um condómino, introduz um administrador, deverá contribuir com uma percentagem para as despesas gerais do imóvel que tenha sido antiga propriedade confiscado pelo Estado.

**2. Obrigatoriedade da introdução de seguros como forma de redução de riscos e aumento da segurança da propriedade habitacional:** O Governo através das agências de regulação da propriedade habitacional deveriam instituir a obrigatoriedade de pelo menos o seguro contra o incêndio para todos os imóveis que tenham sido ou não sua propriedade.

**3. Instituição de um Fundo de Desenvolvimento da Habitação Urbana:** Seria importante que se elabore um estudo sobre a forma de financiamento e valorização de um Fundo de Fomento da habitação urbana. Esse estudo poderia debruçar-se sobre os mecanismos de financiamento do mesmo, regras de aplicabilidade dos recursos e o quadro institucional de gestão do mesmo.

### **III. Reforço institucional do regime de direitos de propriedade e da gestão**

**1. Mudanças na legislação sobre o processo de privatização da habitação pública:** O desenvolvimento de um genuíno mercado imobiliário esta condicionado pelo artigo 15 da lei n.º 19/91 de 25 de Maio sobre as privatizações que limita a venda das casas aos novos inquilinos por um período de 10 anos. A anulação desse artigo é fundamental para a criação de um mercado imobiliário além de constituir uma violação ou limitação dos direitos de propriedade. A impossibilidade dos novos proprietários em transacionar os seus activos imobiliários é preocupante e tem levado a situações menos transparentes.

**2. Criação de uma sala cívica num tribunal administrativo para lidar com questões ligadas à habitação:** O Estado deve agilizar a criação de uma sala cívica num tribunal administrativo com a capacidade para tratar de dossiers ligados a litígios envolvendo condóminos tais como o não pagamento das despesas comuns, a prática de comportamentos anti-sociais, a produção de poluição Sonora, etc.

**3. Agilização do processo de transformação da propriedade imobiliária em propriedade horizontal:** Actualmente ainda se realizam confiscos e mais de 50 % do parque habitacional do Estado não esta contabilizado. Isto vai condicionar a celebração de escrituras. É importante que os prédios sejam transformados em regime de propriedade horizontal já que 60 % dos candidatos á compra de imóveis se encontram nessa situação.

**4. Redução da disfuncionalidade de articulação institucional no registo da propriedade através da criação de um Guichet único de propriedade imobiliária:** Criação do Guichet único de registo de propriedade imobiliária. Um dos problemas que se verifica actualmente é a não correspondência muitas das vezes entre o Registo de propriedade na Conservatória de Registo Predial e a correspondente inscrição matricial nas Finanças para efeitos de fisco. Sugere-se que no futuro os dois registos sejam realizados em simultâneo num mesmo guichet por forma a reduzir o nível actual de disfuncionalidade existente e as futuras fugas ao fisco. Igualmente que no acto de escritura se realize o pagamento do Sisa.

**5. Repensar o papel das instituições de regulação gestão públicas do património imobiliário:** Os dados do inquérito aos agregados demonstraram um baixo ou quase nulo envolvimento da ex-SEH na gestão dos imóveis. É necessário que se repense o papel das instituições de regulação e gestão num contexto de post-privatização da maioria do stock habitacional. Isso implicaria pensar no papel dos órgãos de administração municipal e sua articulação com os órgãos de regulação central numa óptica de descentralização da função de gestão operacional para periferia e retenção das funções fundamentais de regulação nos organismos de administração pública central. Essa análise deveria incluir a análise do aumento da cobertura institucional das comissões de condóminos e de moradores e seu reforço institucional; reforço do seu papel fiscalizador sobre o uso das partes comuns dos prédios; a promoção de campanhas de educação dos direitos e deveres dos condóminos. Igualmente a promoção e lobbying de uma política de incentivo financeiro que conduza à criação de um Fundo de Desenvolvimento da habitação urbano. O estudo apresenta uma proposta de modelo de gestão e fomento da propriedade urbana que poderia ser contemplada e analisada como uma via a seguir no processo de busca de soluções para a gestão do parque imobiliário urbano.

**6. Melhoria do sistema de cadastro predial:** Uma das limitações á consolidação da propriedade urbana é a ausência de um sistema moderno e eficiente de cadastro predial. Há a necessidade de modernização urgente do sistema de cadastro institucional urbano. Por outro lado a realização de um cadastro social assente na participação activa de organismos da sociedade civil, como etapa intermédia, para a elaboração de um cadastro institucional deveria ser tida em linha de conta.

**7. Criação de um Observatório do mercado da habitação:** Há a necessidade da criação de um Observatório das dinâmicas da habitação urbana que produza informação sobre a evolução dos mercados de habitação e suas tendências. Este observatório poderia ser uma iniciativa do Ministério do Urbanismo e poderia incluir outros organismos não governamentais tais como representantes do mercado imobiliário e dos inquilinos.