

**Office for Project Services**

**Estudo Sobre Mercado, Políticas e  
Programas Habitacionais - Angola**

**Mission on Housing Markets and Local  
Housing Policy and Programmes - Angola**

Relatório Preliminar  
Draft Report

May 1992

307.76/346.04/967.3





Síglas e Observações Utilizadas

- SEH - Secretaria de Estado de Habitação
- INPF - Instituto Nacional de Planificação Física
- NKZ - Novo Kwanza
- USD - US dólares
- UNCHS - United Nations Centre for Human Settlements
- PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
- GPP - Gabinete Provincial do Plano
- OPS - Office of Project Services

307.26 / 346.04 / 967.3  
UNDP

urban areas  
housing market  
land policy  
transactions

0051.11

# INDICE

## PAGINAS

<b>1.</b>	<b>INTRODUCAO</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Antecedentes e Objectivos da Missão .....	1
1.2.	Conteúdo do Documento .....	2
<b>2.</b>	<b>SUMARIOS EXECUTIVOS</b> .....	<b>3</b>
2.1.	Sumário Executivo em Inglês .....	3
2.2.	Sumário Executivo em Português .....	8
<b>3.</b>	<b>CONDICIONANTES</b> .....	<b>13</b>
3.1.	Breve Histórico da Urbanização em Angola .....	13
3.1.1.	Luanda .....	14
3.1.2.	Lubango .....	15
3.1.3.	Huambo .....	16
3.2.	Quadro da Demanda Habitacional .....	17
3.3.	Quadro Institucional ligado à Habitação e Urbanismo .....	18
3.4.	Perspectivas para a Descentralização .....	18
<b>4.</b>	<b>ANALISE</b> .....	<b>20</b>
4.1.	Estrutura dos Custos .....	20
4.1.1.	Relação Kwanza/Dólar .....	20
4.1.2.	Salários, Mercado Paralelo e Custo de Vida .....	20
4.2.	Mercados Fundiários e de Habitação: funcionamento e preços .....	20
4.2.1.	Propriedade Privada .....	21
4.2.2.	Propriedades do Estado .....	22
4.2.3.	Imóveis Privatizados do Estado .....	23
4.2.4.	Habitação em Musseques .....	24
4.2.5.	Terrenos do Estado .....	24
4.2.6.	Terrenos Privados .....	25

4.3.	Empreiteiros e Mercado de Materiais de Construção	25
4.4.	Privatização das Habitação do Estado	26
4.4.1.	Base legal e objectivo	26
4.4.2.	Método	26
4.4.3.	Alcance	27
5.	<b>CENARIOS</b>	28
5.1.	Perspectivas para o Mercado Habitacional	28
5.2.	O Estado como Agente Imobiliário	29
6.	<b>PROPOSICOES</b>	32
6.1.	Pressupostos Orientadores	32
6.2.	Estratégias e Acções	33
6.3.	Política de Terras	38
6.3.1.	Aspectos Jurídicos	39
6.3.2.	Aspectos Tributários	40
6.4.	Financiamento Habitacional	40
6.5.	Gestão das Políticas	42
6.6.	Capacitação e Treinamento	42
7.	<b>PROPOSICOES PARA DESDOBRAMENTOS DO TRABALHO, ATRAVES DA COOPERACAO INTERNACIONAL</b>	44
8.	<b>ANEXOS</b>	
8.1.	Leis Angolanas Relevantes	
8.2.	Missões precedentes e publicações relacionadas	
8.3.	Principais documentos e bibliografia consultada	
8.4.	Participantes da reunião de avaliação	
8.5.	Instituição Governamentais, ONG's, empresas privadas e técnicos contactados	
8.6.	Documentação Exigida para aquisição de imóveis do Estado	

P N U D/OPS/FUND FOR DANISH CONSULTANCY SERVICES/INT/90/R11:

ESTUDO SOBRE MERCADO, POLITICAS E PROGRAMAS HABITACIONAIS - ANGOLA

1. INTRODUCAO

1.1. ANTECEDENTES E OBJECTIVOS DA MISSAO

Este documento é resultante da missão a Angola realizada pelos consultores Srs. Ingemar Saevfors (Suécia) e Victor Zveibil (Brasil), do KAMPSAX INTERNATIONAL (Dinamarca), durante o mês de Abril de 1992.

O projecto foi financiado pelo Fundo para os Serviços de Consultoria Dinamarquês e apoiado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD através de coordenação local e suporte logístico.

Os Termos de Referência para a missão foram gerados pela OPS/PNUD em Nova Iorque e posteriormente interpretados e elaborados por KAMPSAX. Os principais objectivos propostos podem ser assim sumarizados:

- desenvolver um conjunto de estratégias para uma Política Nacional de Habitação paralelamente à privatização (em curso) do estoque de habitações do Estado com ênfase específica em:
  - gestão do estoque de habitação;
  - gestão de programas habitacionais;
  - financiamento habitacional;
  - reforço institucional e capacitação;
  - sistemas de informação para o sector habitacional;
  - desenvolvimento urbano integrado;
  - estrutura legal.

Visto serem esses objectivos bastante amplos, procurou-se reformular as metas com vistas a definir um formato realizável no período previsto:

- mapear o novo mercado de habitações urbanas, perceber a sua magnitude, analisar os seus mecanismos e identificar os seus actores e ingredientes;
- prever possíveis cenários e perspectivas de desenvolvimento, baseados em experiências de outros países em condições similares;
- propôr estratégias para a Política Urbana e Habitacional que considerem o conjunto das necessidades habitacionais e urbanas de Angola, incluídos os grupos de baixa renda e sem renda.

Após contactos iniciais com o PNUD e com as contrapartes governamentais, verificou-se que está a ser realizado o estudo sobre o mesmo tema pelo UNCHS/HABITAT, Nairobi. Considerou-se importante, portanto, coordenar os esforços no sentido de evitar superposições em relação às instituições angolanas.

## 1.2. CONTEUDO DO DOCUMENTO

O documento que se segue apresenta, inicialmente, uma síntese executiva das principais observações, conclusões e proposições, que são justificadas e aprofundadas ao longo do texto.

O item 3 apresenta o quadro - também sintético - do processo de urbanização em Angola e da situação actual relativa à habitação, através de descrições de três das maiores cidades (Luanda, Lubango e Huambo) e dos poucos dados disponíveis.

O item 4 analisa o mercado habitacional e fundiário, através das suas múltiplas formas legais e ilegais. Optou-se por uma abordagem qualitativa - resultante de várias entrevistas com agentes públicos, privados, comunitários e de ONG's - vista a impossibilidade de realização de abordagem quantitativa pela ausência de dados numéricos confiáveis. Também é descrita e analisada a política de privatização dos móveis do Estado, em implantação.

Desenvolveu-se no item 5 alguns cenários e tendências, que permitam identificar perspectivas, limitações e riscos para os vários agentes que actuam ou actuarão na disputa sobre o solo urbano, discutindo-se, em especial, o papel do Estado como agente imobiliário.

O item 6, apresenta um conjunto de proposições de estratégias para acção e formulação de uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que por sua vez orientam as proposições para desdobramentos nesse sentido, através da cooperação internacional (item 7).

Deve-se destacar que esta missão realizou-se a poucos meses das primeiras eleições da história do país para a Presidência da República. Um clima de tensão e expectativa pôde ser percebido em todos os sectores da sociedade e as grandes decisões são postergadas para depois desse importante evento.

Assim, também em relação às grandes perspectivas para o desenvolvimento de política urbana e habitacional e sua prioridade no quadro nacional, as indefinições são muitas. Espera-se que o conteúdo deste documento possa contribuir às discussões e formulações que deverão acontecer a seguir, na sociedade e no Estado Angolano.

Ao final da missão foi realizada, no Gabinete do Secretário Nacional da Habitação, uma reunião para apresentação e discussão dos principais aspectos abordados pelo trabalho (29 de Abril).

Os participantes (ver item 8.4.) receberam uma versão preliminar do Sumário Executivo.

Os consultores agradecem aos vários Representantes Governamentais e Não-governamentais entrevistados, aos Órgãos da Administração Central, às Administrações Provinciais e Locais de Luanda, Lubango e Huambo e aos Técnicos do PNUD-Angola envolvidos, pelo apoio e atenção dedicados.



## 2. SUMARIOS EXECUTIVOS

### 2.1. EXECUTIVE SUMMARY

1. The housing market has existed in Angola for many years and in many different forms of transactions, most of which are illegal.
2. The illegal transactions are "escapes" that have been developed due to unsatisfied demand for housing. Pressure grew to overcome rigid laws and rules which until recently guided the Government policy.
3. The only existing formal markets have been connected to the sale and rent of private houses (deeds issued prior to 1975 to owners who stayed in Angola) and the sale of housing units by the Government which started only recently. Practically no private construction at all has been undertaken since 1975.
4. The private market is subject to a transaction tax collected by the Government, but only few transactions have been made as the owners in most cases have preferred to maintain their houses in order to generate rent income.
5. The second market, where the Government is now selling its housing stock, also generates transaction taxes, but of extremely low values as they are based on the already low house sale prices.
6. The rest of the housing market does not yield any value to the public treasury since it is illegal.
7. The private investments in housing, construction and maintenance, are still insignificant due to the political and economic insecurity before the elections in September 1992 and the general lack of building materials.
8. A good deal of the building material industry was destroyed and abandoned in 1975 and most of the existing units are in the hands of the Government. Purchase of building materials is therefore an extremely bureaucratic and complicated process and depends on personal contacts and political influence. This has created a black market of building materials which is highly inflationary.
9. In spite of this, squatter settlements sprawl in the periphery of most major urban centers implementing their shelter through self help construction without any basic sanitary facilities. Most of these constructions are in adobe, a local material much in use. However, the current trend in the Luanda musseques is to build in concrete blocks and use fibrocement sheets for roofing.
10. The Government houses and apartment buildings, occupied by legal or illegal tenants, have deteriorated rapidly due to (1) lack of maintenance by the Government-landlord, (2) a lack of urban culture among the tenants and (3) no resources/responsibilities assigned to the tenants.

11. The dweller associations do not constitute legal entities that are capable of promoting refurbishment of the buildings. A proposal by the Government to assign the management of buildings to private enterprises is still subject to a feasibility appraisal.
12. The different "informal" or illegal markets are dealing with: (1) transfers of keys to new occupants of housing units rented from the Government, (2) purchase, sale and renting of houses in squatter settlements (3) subletting of Government housing, (4) collecting rent from private land occupied by squatters, (5) transfer of housing units recently bought from the Government in spite of the 10 year limit for resale.
13. Coordination is missing between urban development policy and housing policy, be it on central, provincial or municipal level.
14. Existing urban planning for the major cities follows functionalist and segregationalist concepts. Inherited from the colonial period, a Master Plan even if it is updated, does not include the demand for land by the low income population and the informal sector needs. It works as a "strait jacket", restricting for any emerging productive activity.
15. Cities are conceived as "official" or "non official" (planned or suburban). Planned cities have infrastructure implemented even though deteriorated since independence, and the land is reserved for buildings or other development that guarantee the density, the use and the qualities foreseen in the urban planning. As long as there is no investment capital or not enough building materials to build, the land remains vacant and the government functions as a real estate speculator.
16. At the same time the musseques proliferate in the suburban areas without any supporting infrastructure. This lack of urban facilities added to the difficulties of daily survival, hamper the growth of small urban production activities, whether formal or informal, which could help to get the economy moving.
17. The need to restore the infrastructure in the planned parts of the city in addition to the foreseen huge foreign and national investments in the sector, allows us to predict a rapidly rising land value. This pressure will accelerate the expulsion to the periphery of low income people, raise the density in musseques and cause their further extensions.
18. The centralization policy means that in terms of rents, building tax collection and investment decisions, the local or provincial levels are not allowed to capture any resources, define priorities and or develop a policy and programs for the region.
19. The current privatization policy aims at liberalizing the housing market, upgrading the buildings and accumulating resources in a fund to promote housing construction. However it clashes with other policies thereby limiting the desired effects in the short and medium term in many ways e.g.:
  - (1) The sale prices are very low in order to give access for tenants from all income groups. It does not generate sufficient resources for building new houses.

- (2) The prohibition for the purchaser to resell the house before 10 years (act 19/91) generates an illegal market for this business where it is impossible to charge any transaction taxes.
- (3) If the idea was to liberate the market forces with the Sales Act in the first place, the contents of this 10-year paragraph completely changes the sense.
- (4) Note that the illegal resale is done with real market values, which means that if legalized, the tax value resulting from this transaction would have been much more than that of the first sale to the tenant by the Government.

- 20. The dilapidated housing units "will only be sold after upgrading". As there is no capacity within the Government to carry out these repairs, the decay will continue.
- 21. An alternative proposal is to let commercial developers build substitute housing in the outskirts of the cities on land offered by the Government, move out the tenants and upgrade the buildings.

In this case the tenants would not acquire the added value resulting from the property sale.

- 22. In the case of multi-family buildings, it will be quite difficult to coordinate and raise the resources necessary for their upgrading, given the various forms of occupation (private property, renting from the Government, subletting, etc.) with different financial capacities.

## PROPOSALS

As a result of these observations we suggest in the following paragraphs, a set of actions, policies and programmes to be discussed and elaborated by the Angolan Government, with the perspective to implement a National Housing and Urban Development Policy that is comprehensive and publicly declared.

These proposals are of a general character and do not necessarily apply in the whole country simultaneously or under the same conditions everywhere.

### **REGARDING DIRECT ACTIONS BY THE GOVERNMENT AS A REAL ESTATE AGENT**

1. Apart from the sale of houses, apartments, shops and warehouses to the tenants or occupiers (the current privatization policy), the option of guaranteed user rights could be considered.
2. Offer of land to commercial developers under leasehold contracts.
3. Distribute plots in already planned urban land at prices and with occupational clauses that are viable for the low income population.
4. Undertake upgrading of squatter areas, musseques, with simplified urban planning standards and adapted, appropriate technology (water stand pipes, collective facilities, low cost sanitation, etc.).
5. Ameliorate housing construction and sanitation techniques, e.g. better use of adobe and local materials, health education, latrine design.
6. Launch site and service programs for the low income population.

### **REGARDING FINANCE POLICY**

7. Facilitate the privatization of state enterprises in the building material sector and the connected distribution and sale networks.
8. Find financial possibilities and create incentives for the decentralized production of building materials via small local enterprises.
9. At the same time attract private capital, foreign and national, for implementing production units of larger capacity.
10. Facilitate the financing of building materials for the low income population by linking it to the plot purchase or the upgrading process of musseques.

**REGARDING RESOURCE RAISING FOR FINANCING OF HOUSING PROGRAMS**

11. Apply the collection of a real estate tax at the local level, progressive or regressive according to the status of the building.
12. Structure the Housing Fund and incorporate resources originating from other sources.

**REGARDING THE IMPROVEMENT OF HOUSING AND URBAN MANAGEMENT METHODS**

13. Connect urban planning policy to housing policy.
14. Decentralize political systems via budget autonomy and by allowing decision-making at provincial and local levels whenever possible.
15. Create computerized cadastral registers of urban land ownership in order to collect real estate tax and control urban growth.
16. Train staff and upgrade managerial skills
  - for policy making bodies (planning, housing, finances, public works);
  - for provincial and local bodies formulating and implementing programs (housing policy, urban development, legislation and cadastre);
  - for local technicians in special projects (upgrading and sanitation with appropriate technology, public health, environment).

**REGARDING THE IMPROVEMENT OF LEGAL INSTRUMENTS**

17. Formulate condominium statutes for apartment buildings, housing compounds and upgraded musseques.
18. Formulate legal instruments to enforce maintenance of collective housing.
19. Decentralized tax legislation.

## 2.2. SUMARIO EXECUTIVO:

### PRINCIPAIS OBSERVACOES E CONCLUSOES

- O Mercado habitacional já existe defacto em Angola, nas mais variadas formas de transação, a maior parte delas ilícitas.
- As transacções ilícitas são as saídas encontradas pelas pressões e demandas para se opôr a um conjunto de regras e leis rígidas até há pouco norteadoras de acção do Estado.
- Os únicos mercados formais existentes referem-se à compra e venda e aluguer dos imóveis privados (escrituras anteriores a 1975 de proprietários que aqui permaneceram) e à venda de unidades habitacionais pelo Estado, que agora se inicia. O primeiro gera o Imposto de Transmissão, arrecadado ao Estado. Este valor é pouco em seu conjunto, pois os proprietários têm mantido os seus imóveis a gerar rendas, na maior parte dos casos. O segundo também gera imposto de transmissão em baixíssimos valores, visto o facto gerador ser o valor de venda do imóvel, realizado a baixos preços. O restante da actividade imobiliária não acrescenta valor ao herário público.
- Os investimentos privados em habitação, construção e manutenção, agora liberados, são ainda incipientes, em vista das incertezas políticas e económicas e da carência de materiais de construção.
- Além da destruição e abandono de grande parte das unidades de produção de material de construção, a grande parte das existentes está nas mãos do Estado. A compra desses materiais é extremamente burocrática e difícil, sujeita a relações de conhecimento e influência política, o que gera um mercado paralelo de materiais de construção altamente inflacionário.
- A despeito disso, as populações incham as periferias das maiores cidades, realizando, através da auto-construção, casas sem as mínimas condições sanitárias. A maior parte dessas construções é em adobe, material local disponível e de uso corrente.
- Os edifícios e casas urbanos pertencentes ao Estado, ocupados por inquilinos - oficiais ou ilícitos - deterioram-se rapidamente em vista da falta de manutenção do Estado-proprietário e da ausência de cultura urbana, recursos e responsabilidades atribuídas aos ocupantes.
- As comissões de moradores não configuram entidades jurídicas capazes de promover a restauração dos edifícios; a proposta de gestão privada de edifícios por empresas delegadas pelo Estado ainda carece de avaliação de viabilidade económica.
- Os vários mercados "informais" ou ilícitos referem-se à:

- passagem de chaves das unidades alugadas ao Estado;
- compra, venda e aluguer de habitações em musseques;
- sublocação de unidades do Estado;
- cobrança de rendas pela ocupação de terrenos privados por habitação popular;
- transferência de habitações recém compradas ao Estado.

As políticas urbanas e habitacionais carecem de articulação entre si, seja no nível central, provincial ou local:

os planos urbanísticos existentes para as maiores cidades seguem conceitos funcionalistas e segregacionistas. Herdados do período colonial, as actualizações não incorporam a demanda por terras pela população de baixa renda. Funcionam como verdadeiras "camisas de força" para o desenvolvimento das incipientes actividades produtivas urbanas;

as cidades são concebidas com áreas "oficiais" e "não oficiais" (forais e subúrbios). Os forais têm infra-estrutura implantada (deteriorada nos anos de independência) e seus terrenos são reservados à construção de edifícios ou unidades que garantam a densidade, o uso e a qualidade previstos nos planos urbanísticos. Visto não existir acumulação de capital nem material de construção para tais investimentos, os terrenos permanecem vagos, funcionando o Estado como "especulador imobiliário";

ao mesmo tempo, proliferam os musseques nas áreas suburbanas ou além dessas, sem qualquer infra-estrutura. Essa ausência de infra-estrutura e as dificuldades para a sobrevivência quotidiana limitam o surgimento das pequenas actividades produtivas urbanas-formais ou informais - que ajudam a movimentar a economia.

A necessidade de recuperação das infra-estruturas nos forais da cidade e os grandes investimentos nacionais e internacionais previstos para o sector permitem antever uma elevação dos diferenciais de valores do solo/unidades habitacionais nas cidades, acelerando o movimento de expulsão para a periferia e aumentando densidade e extensão dos musseques.

A centralização das políticas de rendas e tributos imobiliários e da decisão por investimentos não permite aos níveis provincial e local captar recursos, definir prioridades e desenvolver políticas e programas adequados a cada região.

A actual política de privatização, que visa a liberalização do mercado habitacional, recuperação dos edifícios e acumulação de recursos para um Fundo de Fomento Habitacional e conseqüente diminuição do déficit de unidades esbarra em pontos que podem limitar os efeitos desejados a curto e médio prazo, quais sejam:

os valores de venda são muito baixos, no sentido de viabilizar o acesso à propriedade de inquilinos de todas as faixas de renda mas que, por outro lado, não gerarão recursos suficientes para viabilizar um sector efectivo de novas construções.

a proibição de revenda por 10 anos dos compradores dessas unidades (lei 19/91) gera um mercado ilícito dessa revenda que impede a cobrança de novos impostos de transmissão dessas transações. Sendo o objectivo original da lei permitir a privatização para livre acção das forças de mercado, o conteúdo desse artigo modifica frontalmente o seu espírito. Notar que a revenda ilícita se processa em valores reais de mercado, sendo que o imposto resultante dessa revenda, caso legalizada, seria bem maior que aquele gerado pela venda do Estado ao ocupante.

as unidades deterioradas "só serão vendidas após recuperação", visto não haver capacidade do Estado para sua recuperação, continuarão a deteriorar-se. A alternativa colocada é a transferência dos inquilinos para habitações construídas nas periferias das cidades, em terrenos cedidos pelo Estado, pelos incorporadores imobiliários, que então recuperariam os prédios. Nesse caso, os ocupantes/inquilinos, não incorporariam o sobre valor resultante da aquisição das propriedades em que originalmente viviam.

no caso de edificações multifamiliares, vista a multiplicidade de formas de ocupação (propriedade privada, locação ao Estado, sublocação, etc.) e das diferenças de capacidade financeira dos moradores, será bastante difícil o acesso aos recursos necessários à sua recuperação.

## **PRINCIPAIS PROPOSICOES**

Em função dessas observações, sugerem-se, a seguir, um conjunto de estratégias, acções e programas a serem amadurecidos, discutidos e elaborados pelo Estado Angolano, na perspectiva de implementação de uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e Habitação abrangente e articulada. Essas sugestões têm carácter geral e não necessariamente se aplicam a todo o país simultaneamente ou nas mesmas condições. Algumas delas já estão sendo implementadas ou discutidas pela Secretaria Nacional de Habitação.

### **Quanto às Acções Directas do Estado como Agente Imobiliário**

- Venda de casas, apartamentos, lojas e armazéns, aos inquilinos e ocupantes (política actual de privatização), ou concessão de uso;
- Concessão de uso de terrenos para agentes imobiliários;
- Taihoamento e venda de terrenos em áreas já urbanizadas a preços e regras de ocupação acessíveis à população de baixa renda;

- Urbanização de bairros suburbanos e musseques com padrões de urbanização simplificados e tecnologias adequadas (fontenários, fossas colectivas, lavandarias colectivas);
- Orientação à melhoria habitacional e sanitária (educação sanitária) e orientação técnica (melhor uso do adobe);
- Programas de talhões urbanizados com mínima infraestructura para população de baixa renda.
- Articulação com a iniciativa privada para construção de habitações, permitindo a acção desta na recuperação de edifícios.

#### **Quanto às Políticas de Financiamento**

- Privatização das empresas estatais de materiais de construção e do sistema de distribuição e comercialização.
- Linhas de financiamento e incentivo à produção de materiais de construção através de pequenas empresas descentralizadas, paralelamente à atracção de capitais privados, nacionais e estrangeiros para implantação de unidades de produção de maior porte.
- Financiamento à aquisição de materiais de construção pela população de baixa renda (associar à compra do talhão ou à urbanização de musseques, ou à venda dos imóveis).

#### **Quanto a Captação de Recursos para o Financiamento de Programas Habitacionais**

- Implementação da cobrança de imposto predial e territorial a nível local, progressivo e regressivo, segundo o estado da edificação.
- Regulamentação do Fundo de Fomento Habitacional, incorporando recursos provenientes de outras fontes.
- Utilização do capital imobiliário do Estado (terrenos) como contraparte em financiamentos externos ou em programas com a iniciativa privada.

#### **Quanto ao Aprimoramento das Formas de Gestão Urbana e Habitacional**

- Articulação entre política urbana e política habitacional;

- Descentralização de políticas através de autonomia orçamentária e de decisões a nível provincial ou local, nos casos possíveis;
- Criação de cadastros informatizados sobre a propriedade fundiária urbana, com vistas à arrecadação do imposto predial e ao controle urbanístico, inclusive para as áreas suburbanas.
- Treinamento e capacitação de quadros:
  - para os órgãos formuladores das políticas (planeamento, habitação, finanças, obras públicas);
  - para os órgãos provinciais e locais formuladores e implementadores de programas (política habitacional, desenvolvimento urbano, legislação, cadastro);
  - para técnicos locais para o desenvolvimento de acções e projectos específicos (urbanização e saneamento com tecnologias adequadas, saúde pública e ambiental, etc.).

#### **Quanto ao Aprimoramento dos Instrumentos Jurídicos e Tributários**

- Regulamentação da figura dos condomínios verticais, para a reabilitação e a manutenção dos edifícios;
- Regulamentação da figura dos condomínios horizontais para urbanização e regularização de musseques;
- Regulamentação de posturas municipais para exigência de manutenção das habitações colectivas;
- Legislação tributária descentralizadora, com implementação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU a nível local, municipal ou provincial.
- Regulamentação das exigências aos empreendedores imobiliários que constroem habitação para inquilinos de prédios objecto de reabilitação.

### 3. CONDICIONANTES

#### 3.1. HISTORIA SUCINTA DA URBANIZACAO E DA QUESTAO HABITACIONAL EM ANGOLA

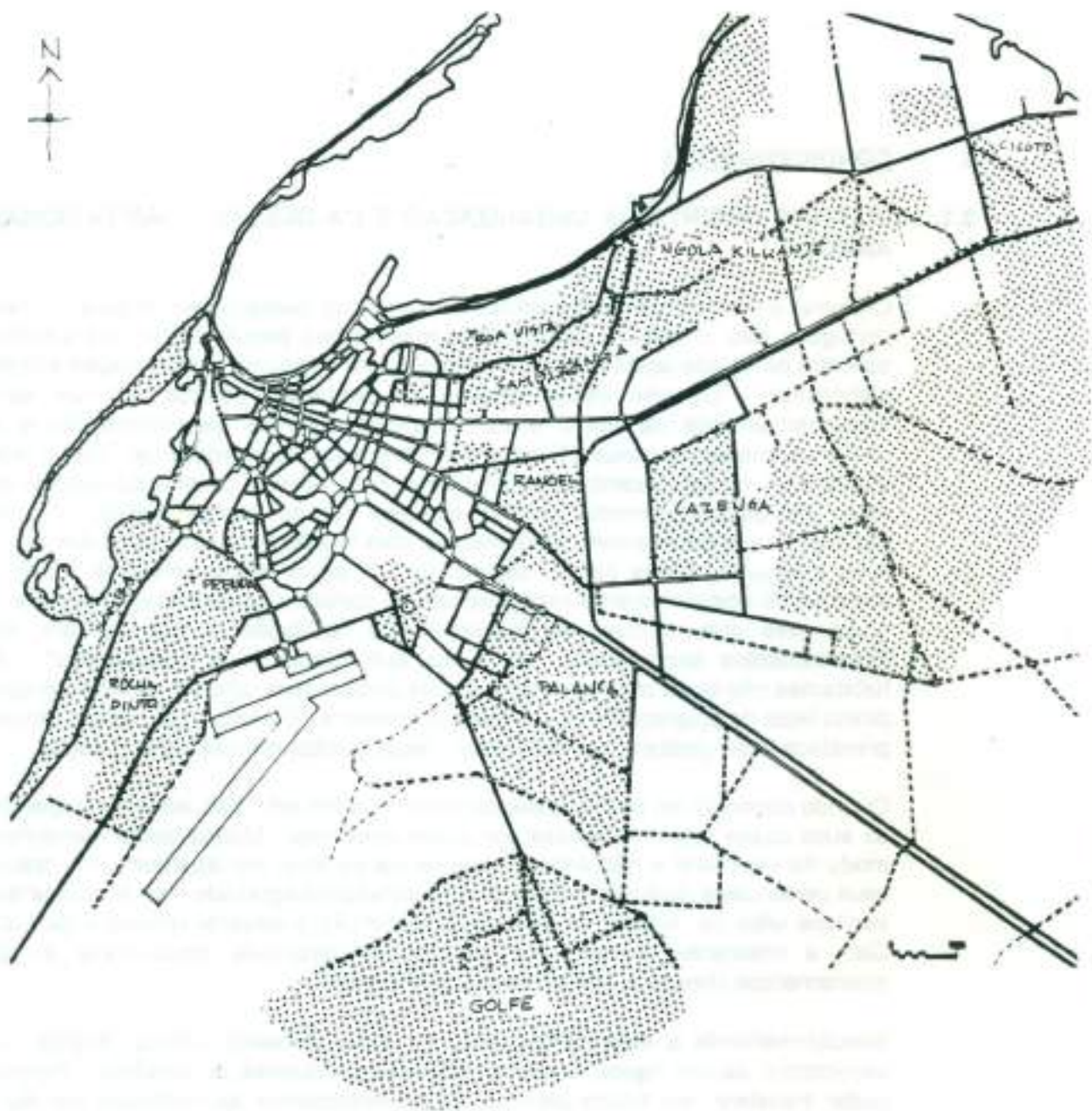
O passado colonial marca os padrões urbanos e de habitação em Angola. O desenho português das cidades é reconhecível mesmo nos pequenos centros urbanos: o conceito da cidade como produto "acabado" com calçadas, pavimentação e fachadas elaboradas. Durante vários séculos os pequenos centros urbanos serviram fundamentalmente de apoio à administração colonial, experimentando o maior desenvolvimento nos anos 50 e 60, quando grande comunidade de portugueses se estabeleceu no país incentivada pela matriz. Esta febre de construção resultou em um estilo de desenvolvimento urbano europeu razoavelmente denso, edifícios de escritórios e apartamentos, talhoamentos com habitações geminadas em pequenos lotes e algumas áreas para a classe alta. A baixa renda, referente à população africana, foi completamente negligenciada no conceito de planificação urbana. Esse grupo teve que resolver os problemas de habitação à sua maneira, isto é, assentamentos espontâneos nas áreas suburbanas - os "musseques". Esses habitantes não eram considerados parte da comunidade urbana, não tinham qualquer direito legal de ocupação e só um limitado acesso à infraestrutura básica. Ainda hoje prevalece essa postura, em detrimento dessa grande parcela da população.

Quando duzentos mil portugueses deixaram Luanda em 1975, após a independência, as suas casas foram ocupadas por esses posseiros. Muitos ainda mantinham um modo de vida rural e não tinham experiência de viver em apartamentos, trouxeram seus pertences e costumes. Esse choque cultural foi agravado com a decadência dos serviços urbanos, função da falta de manutenção e pessoal técnico especializado. Com a crescente pressão por moradia, a densidade ocupacional de alguns apartamentos chegou a inacreditáveis 2m<sup>2</sup>/pessoa.

Simultaneamente a essa deterioração do meio ambiente urbano, Angola viveu a expectativa de um rápido aumento de receitas oriundas do petróleo. Pensava-se poder transferir, em futuro próximo, os assentamentos espontâneos por decentes apartamentos prefabricados através do método cubano. Em realidade apenas algo como 3500 apartamentos foram construídos entre 1975 e 1988, sendo questionada a sua qualidade técnica.

No Huambo, por exemplo, a tentativa de construção de 400 "apartamentos cubanos" ao custo de 13 milhões de dólares, foi interrompida pela guerra e as obras inacabadas. Em vista de erros de construção e problemas de fundação e sondagem do terreno, o material já construído foi canibalizado pela população local para utilização em construção informais. Nesse mesmo terreno hoje, se inicia a construção de 100 casas para a Faculdade de Ciências Agrárias.

A situação contínua de guerra drenou os recursos do país, a habitação teve baixa prioridade e recebeu alocações muito limitadas dos recursos orçamentários. Os materiais de construção tornaram-se escassos, enquanto a indústria - nacionalizada - diminuía a sua produtividade. O sector formal de construção era insignificante. Enquanto isso, nos musseques, a população realizava construções, apesar de todos os outros problemas, e frequentemente em materiais definitivos. Em Luanda,



MUSSEQUES

LUANDA 1992

OCUPAÇÃO DO SOLO

1:100.000

Lubango, Huambo e na maioria dos centros urbanos, os refugiados das zonas de guerra assentaram-se e construíram sem qualquer apoio do Estado. Os "musseques" ou "bairros suburbanos" ou "bairros insalubres" respondem agora por 60 a 70% das necessidades de habitação urbana em Angola.

### 3.1.1. Luanda

De acordo com o relatório sobre "necessidades em habitação e reordenamento urbano" (ref. item 8.2.), a população de Luanda estava estimada em 1990 entre 1,2 e 2 milhões de habitantes. A única afirmação segura é que este número não decresceu. Isso significa que 40 a 50% da população urbana de Angola está concentrada na área metropolitana de Luanda aglomeração urbana que reúne vários municípios.

Alguns outros dados do mesmo relatório ajudam a dar um breve quadro das principais características:

- o grupo na faixa de 15 anos ou menos representa 50% do total da população; a maioria das habitações tem entre 6 e 7 pessoas, podendo esse número chegar a 18, em alguns casos. Apenas 30 a 35% da força de trabalho está empregada no sector formal.

O plano director de Luanda, de 1979, continha grandes propostas para o ano 2010, mas pouca ou nenhuma referencia para o desenvolvimento a curto prazo. Uma revisão foi realizada em 1985, mas o Plano nunca foi aprovado e ainda não é reconhecido pelas instituições governamentais como um instrumento de coordenação e estruturação do crescimento de Luanda.

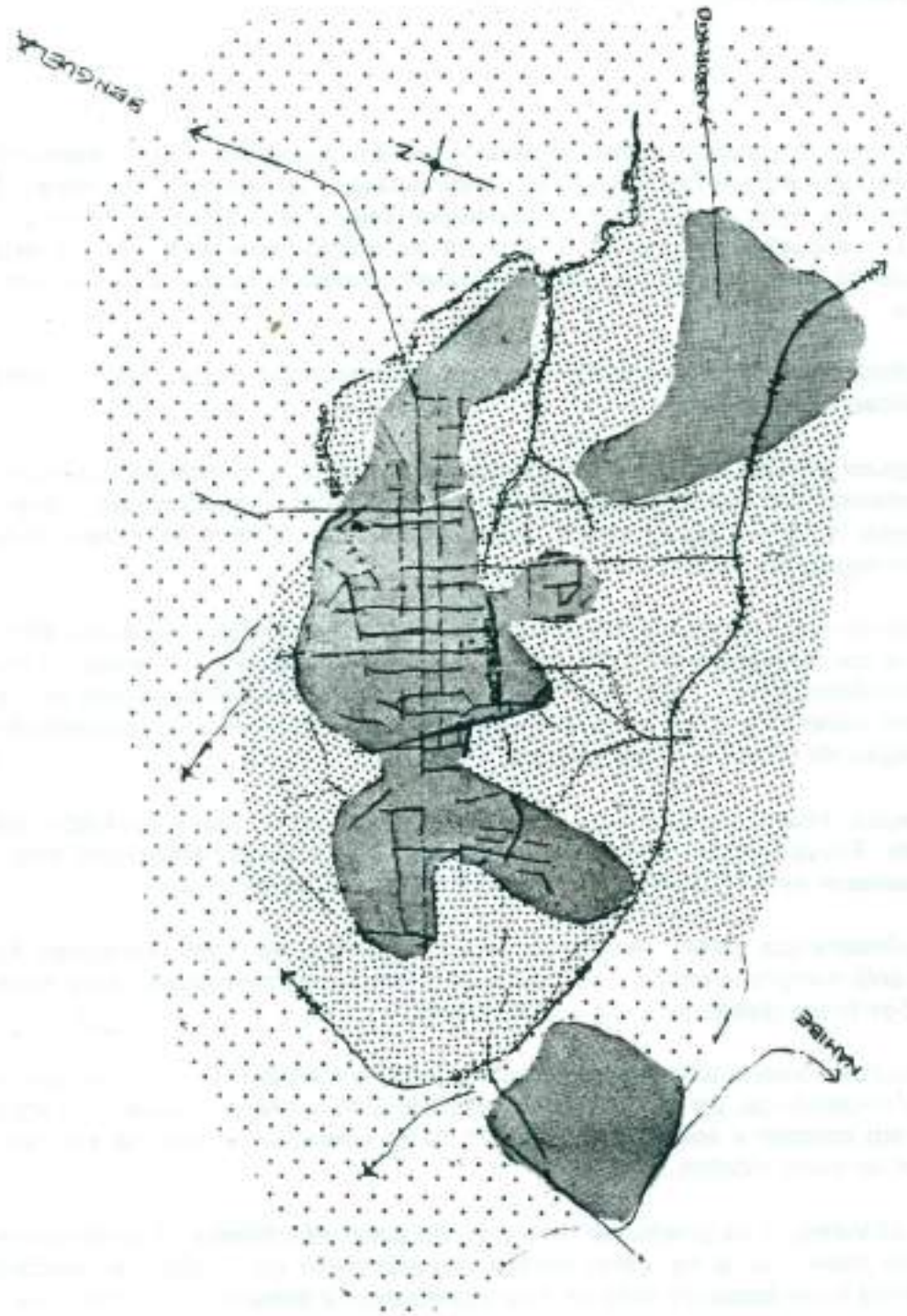
A planificação urbana corrente segue sem levar em consideração a realidade dos musseques. Esses bairros, onde é feita a única ampliação do estoque habitacional, foram deixados crescer sem controle e totalmente sem infraestrutura básica.

Alguns talhoamentos foram realizados, mas o número de lotes entregues foi extremamente marginal frente a uma cidade de 2 milhões de habitantes. Algo como 1200 talhões foram distribuídos entre 1975 e 1990.

A infraestrutura urbana existente sofre com a falta de manutenção, planeamento e extensões necessárias. As redes de água, esgotamento sanitário e pluvial e energia entraram em colapso e estão sendo objecto de recuperação através de extensos programas de ajuda externa.

A gestão do tráfego e os problemas de transporte ainda são difíceis. A ausência de planificação pode, por si só, gerar tráfego desnecessário em função de relações desfavoráveis entre locais de moradia e oportunidades de trabalho. Quando, após a guerra, a economia inicia a sua recuperação, os problemas de tráfego podem facilmente congestionar todo o sistema urbano, como aconteceu em Lagos nos anos 70.

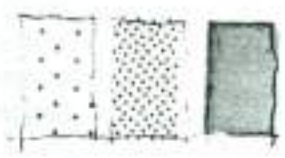
Sem um plano de estruturação operacional, não há formas de coordenar as funções urbanas, sejam elas habitação, transporte ou água potável. **Para ser operacional, tal**



ZONAS SUBURBANAS

CONSTRUÇÃO AMAREGUICA

CIDADE URBANIZADA



LUBANGO 1992  
 OCUPAÇÃO DO SOLO  
 n: 40.000

plano tem necessariamente que incluir a realidade dos 1 a 1,5 milhões de habitantes dos musseques e o facto de que os investimentos já realizados nessas habitações são de tal magnitude que não podem ser substituídos pela construção de novas unidades ou conjuntos.

### 3.1.2. Lubango

Não tendo sofrido directamente os efeitos da terra, Lubango apresenta o melhor padrão entre as cidades angolanas. O nível geral de manutenção do estoque habitacional e da infraestructura urbana é excepcional, se comparado a Luanda ou outras cidades.

Se o suprimento de água é irregular em função da falta de peças para as bombas de adução, isto se deve aos efeitos indirectos da guerra, como problemas de transporte ou a generalizada paralização da burocracia central.

Outro efeito secundário da guerra foi a imigração de populações rurais em busca de segurança. Uma taxa de crescimento de 16% ao ano tem sido observada desde os anos 1975 a 1984 (ref. ítem 8.2.). A estimativa populacional actual varia entre 150 e 200 mil habitantes e a questão que se coloca é de quantos dos refugiados retornarão à casa, quando os campos estiverem suficientemente livres de minas, e o processo de paz consolidado. A estrutura etária de 1988 mostrou 51% abaixo de 15 anos; empregos no sector formal absorvem algo como 37% do total da força de trabalho.

Os problemas habitacionais, também nesse caso foram resolvidos pelo próprio povo, já que virtualmente nada foi construído desde a independência. Assentamentos irregulares, especialmente em adobe, estendem-se pelas áreas suburbanas (algo entre 11 e 12 mil famílias, segundo estimativas de 1990), ou ao longo dos cursos de água nas áreas livres do centro urbano (estimados em 5000 famílias, em 1988). Nesses locais a água permite o cultivo de hortaliças.

Como em Luanda, os ocupantes enfrentam a postura das autoridades e mesmo dos próprios habitantes de, apesar de proverem abrigo para 60 a 65% da população de Lubango, serem vistos como uma situação apenas temporária.

O estoque de habitação oficialmente reconhecido, de 4.400 unidades habitacionais, consiste principalmente de casas de 1 ou 2 pavimentos e baixa densidade, embora existam também alguns prédios de apartamentos na área central.

Lubango é caracterizada pela enorme quantidade de lotes vagos e grandes glebas vazias no coração da cidade. Em outras palavras, a infraestructura implantada é extremamente subutilizada. Isto é provavelmente resultante da abundância anteriormente produzida pela agricultura; os urbanistas portugueses previram um forte desenvolvimento urbano e acreditaram que a cidade poderia sustentar isse desperdício.



HUAMBO 1992  
OCUPAÇÃO DO SOLO  
1:100.000

LIMITE COM. SURUGUA

LIMITES URBAL

CIDADE URBANIZADA

BAIROS SUBURBANOS



Em dadas maiores condições para a autodeterminação de prioridades e autonomia financeira, Lubango provavelmente melhorará rapidamente seus serviços urbanos, na expectativa de novos investimentos estrangeiros.

### 3.1.3. Huambo

Apesar de muitas semelhanças em termos de paisagem e características de desenvolvimento agrícola regional, o contraste é grande em comparação a Lubango. Aqui, as calamidades da guerra defacto marcaram a cidade, de tal forma que mesmo nas áreas centrais, a maioria das lojas parecem abandonadas e várias edificações queimadas reforçam a impressão de destruição.

Os serviços urbanos como energia e abastecimento de água, operam esporadicamente e buracos interrompem as ruas.

Apenas nos bairros suburbanos, com características rurais, o povo parece viver uma vida normal, resolvendo eles mesmos os seus problemas de moradia, tirando água dos poços e cultivando algo para comer.

A população na área planificada é, a grosso modo, estimada em 100 mil pessoas, em 5.000 casas reconhecidas. Isto naturalmente quer dizer que mais de uma família vive em cada habitação, abrigando-se nos anexos, garagens, etc.. Viver em apartamentos não é tão comum, verificando-se apenas 14 prédios com elevador (fora de uso).

Nas zonas suburbanas e "sanzalas", como são chamados os assentamentos rapidamente erguidos, estima-se viver por volta de 450 mil pessoas<sup>1</sup>. Pelas mesmas razões de segurança, os refugiados afluíram em massa à cidade e a questão também aqui é se a população rural retornará às suas aldeias quando se restabelecer a confiança na paz.

Tendo sido um importante centro administrativo com agroindústrias fundamentais e mesmo produção de materiais de construção, Huambo poderá recuperar e promover a região, potencialmente rica. A ligação por caminho de ferro com Lobito está sendo reestabelecida e substanciais investimentos na reparação da infraestrutura e habitações serão necessários. A segunda universidade de Angola, com 600 estudantes, agrava o problema habitacional.

No sentido de apoiar as demandas habitacionais nos subúrbios, os governos provincial e municipal tiveram uma abordagem pragmáticas e tentaram uma política de "auto-construção dirigida". Alguns projectos de talhões urbanizados foram implementados, mas as tensões políticas fizeram diminuir a confiança em seguir os planos governamentais. Porém merece destaque o facto do problema dos assentamentos irregulares ter sido abordado, em algum momento, de forma realista, pelo governo local, que dava uma concessão precária como mínima segurança aos ocupantes.

---

<sup>1</sup> Esses números foram baseados nas estimativas do Departamento de Estatística do Gabinete Provincial do Plano, do Instituto de Desenvolvimento Agrário e de autoridades locais. No entanto, através da observação local e comparação com outras cidades angolanas, esta equipe acredita estarem esses números superestimados.

Na área planificada da cidade (foral), até o momento, somente empreiteiras estrangeiras estão ocupadas na reparação de uns poucos edifícios. Os empreiteiros locais carecem ainda de recursos para investimentos e acesso a materiais e equipamentos.

### 3.2. QUADRO DA DEMANDA HABITACIONAL

É difícil estimar o déficit habitacional em Angola, visto não serem confiáveis os dados populacionais ou cadastrais.

O trabalho realizado pelo Dr. Lewin<sup>2</sup> em 1990 indica um déficit por volta de 1 milhão de habitações, por todo o país e 370 mil para as áreas urbanas, envolvendo novas casas para enfrentar o incremento natural da população, para as famílias que vivem em habitações superocupadas e para a substituição das "habitações sub-normais"<sup>3</sup>.

Partindo-se da estimativa corrente para a população nacional de 10 milhões de habitantes, 35 a 40% dos quais urbanos (4 milhões), e considerando que, destes, por volta de 70% vivem em áreas suburbanas, periféricas, musseques, sanzalas, etc., chega-se a um número de 2,8 milhões de habitantes nessas condições. Em um cálculo de 7 habitantes por residência, encontra-se 400 mil habitações, que compreendem à demanda reprimida de habitações. Esse número não inclui a demanda resultante da superocupação dos imóveis urbanos, a demanda dos técnicos e mão de obra trazidas pelas empresas e grupos estrangeiros, etc.

Assim, pode-se considerar um déficit habitacional na faixa de 350 a 500 mil habitações.

Considerando o crescimento vegetativo, excluídas quaisquer migrações internas, serão necessárias, além dessas, por volta de 18 a 20 mil novas habitações ao ano.

Estão programadas pelo Governo a construção de 5.000 habitações ao ano, nos próximos 5 anos<sup>4</sup>.

O Fundo de Fomento Habitacional não poderá, mais do que duplicá-lo, na visão mais optimista possível.

Ou seja, o déficit aumentará, na melhor hipótese, ou 8.000 habitações/ano.

<sup>2</sup> "Needs assessment/project identification Housing and Squatter Upgrading in Luanda" (ver item 8.2.)  
3.1. Housing Needs and Demand. - pg. 9.

<sup>3</sup> tradução do original "sub-standard housing"

<sup>4</sup> Jornal de Angola, 26/4/92

### 3.3. QUADRO INSTITUCIONAL LIGADO A HABITACAO E URBANISMO

A política habitacional é de competência do Governo Central, através da SEH Secretaria de Estado da Habitação. A SEH mantém, como os ministérios, delegações nas províncias e, através delas administra o património mobiliário pertencente ao Estado sendo a responsável por sua manutenção. Actualmente, a acção da SEH e suas delegações provinciais concentra-se na implementação da política de privatização dos imóveis (ver ítem 4.4.). Os recursos arrecadados com as rendas dos imóveis do Estado vão directamente ao Orçamento Geral do Estado e a Secretaria não dispõe portanto dos recursos para a manutenção do património mobiliário. No caso da venda de imóveis, os recursos arrecadados vão para o Fundo do Fomento Habitacional, que todavia não está regulamentado.

No campo do urbanismo, as competências dos vários níveis de Governo se misturam e poucas vezes se complementam. A planificação urbana é atribuição do Instituto Nacional de Planificação Física que mantém delegações nas províncias. Essas delegações no entanto, são meras recolhedoras de dados e informações (bastante desatualizadas), que não são trabalhados, analisados ou utilizados a nível local ou por qualquer nível ou sector do Governo.

Os planos directores são desenvolvidos pelo órgão central e entregues ao nível local para aplicação. As funções de licenciamento e controlo de construções e obras particulares são feitas pelos administradores municipais adjuntos para Serviços Comunitários.

Não há, portanto, qualquer articulação entre planificação urbana, dados e informação, com o sistema de licenciamento local.

Não há também articulação entre política habitacional e planificação urbana, em qualquer dos níveis de Governo, a excessão de esforços de gabinetes provinciais do INPF, que buscam trabalhar em sintonia com as administrações municipais de serviços comunitários.

### 3.4. PERSPECTIVAS PARA A DESCENTRALIZACAO

O processo de descentralização iniciado pelo Ministério de Administração do Território ainda é insipiente.

No orçamento já aprovado para 1992, as províncias têm, pela primeira vez unidades orçamentais, entre as quais existe a rubrica habitação e urbanismo e na qual poderão portanto alocar recursos. O Gabinete provincial do Plano define projectos e prioridades, mas o orçamento é definido a nível central.

De acordo ao relatório "Perspectivas de Descentralização em Angola e o Papel do MAT" (Projecto ANG/90/501) é necessário transferir um grupo de funções hoje exercidas pelas unidades descentralizadas do Governo Central para o âmbito dos Governos Provinciais. Segundo o mesmo relatório e, como de resto é sobejamente sabido, habitação e urbanismo são questões tipicamente locais. Afinal, é nas cidades

e municípios que as populações habitam, produzem e é às autoridades locais que reivindicam. Ao mesmo tempo, habitação está directamente ligada à infra-estrutura urbana, outra questão tipicamente local.

No entanto, deve-se atentar para as limitações dos quadros técnicos nas províncias e municípios e a dificuldade em elaborar projectos de urbanismo e, habitação e gerí-los.

Ao mesmo tempo "é necessário manter com o Governo Central uma parte importante das atribuições relativas à habitação. Afinal, só o Governo Central poderá definir a política de financiamento para a área "além das políticas relativas à propriedade e gestão dos imóveis.

Uma promissora experiência na direcção da descentralização de políticas urbanas é o projecto de reabilitação urbana para Lobito-Benguela.

O Gabinete Provincial do Plano foi investido de total responsabilidade para tomar iniciativas junto ao Banco Mundial e agências doadoras, negociar e assinar contractos com consultores e empreiteiros.

Muitas das propostas deste estudo já estão sendo implementadas em Benguela, tais como projectos de reabilitação das edificações e infraestruturas de saneamento, cobrança de tarifas pela distribuição de água, cadastro imobiliário, treinamento da equipe técnica<sup>6</sup>.

---

Outro interessante esforço de descentralização está sendo realizado em Moçambique - "Programa de Reforma dos Órgãos Locais" - focalizando (1) reformas legais passando competências às autoridades municipais (2) reformas fiscais para repassar autonomia financeira às municipalidades (3) revitalização do Instituto Nacional de Planeamento Físico e a actualização dos planos de estruturação urbana (4) modernização das funções cadastrais, incluindo a introdução de um novo sistema de endereçamento (5) criação de um grupo de trabalho inter-ministerial - "URBE" - para coordenar esforços e servir de fórum para a troca de idéias.

## **4. ANALISE**

### **4.1. ESTRUTURA DE CUSTOS**

#### **4.1.1. Relação Kwanza/Dólar**

As drásticas mudanças na política económica angolana iniciadas com o saneamento económico e financeiro (SEF) em 1988, foram seguidas por uma completa abertura à economia de mercado. Uma das recentes medidas foi liberar a flutuação da moeda frente a seu valor de mercado e permitir sua conversão. A diferença entre as taxas de câmbio oficiais e paralelas tem diminuído bastante, relativamente ao quadro anterior, e tendido ao nivelamento, sendo a taxa oficial continuamente revisada. Isto torna extremamente difícil qualquer comparação de custos no tempo.

Mesmo no decorrer desta missão, uma nova taxa oficial era anunciada em Abril, elevando a relação NKZ/USD de 1400 a 1700 (compra) e 1600 (venda). A taxa oficial para operações financeiras passou a valer 550 NKZ/USD.

Optou-se por apresentar as estimativas de custo em Novos Kwanzas, avaliados em 1 de Abril a 1400 NKZ/ 1 USD ou seu valor equivalente em USD para qualquer período.

#### **4.1.2. Salários, Mercado Paralelo e Custo de Vida**

As relações entre os salários oficiais e o custo de vida torna impossível compreender como sobrevive a população. Mesmo com a mais insuficiente dieta alimentar, um trabalhador necessitaria 4 a 5 vezes o salário mínimo oficial para sustentar uma pequena família de 5 pessoas. Ainda assim a população de baixa renda ergue seus próprios abrigos nos musseques.

Aparentemente, o sector informal - "candonga" - cresceu a uma tal importância na vida diária que os empregos oficiais devem ser considerados apenas como "part-time". Isso se confirma pelo alto grau de ausências do trabalho, especialmente nas instituições governamentais.

E difícil avaliar o fluxo orçamentário individual. Ninguém faz as contas de seus ganhos na candonga, nem de suas despesas mensais. Por não terem razões para isso ou pela extrema necessidade de sobrevivência diária ou seja: o que é ganho em um dia, é gasto imediatamente com géneros de primeira necessidade.

## **4.2. MERCADO(S) DE HABITACAO: FUNCIONAMENTO E PRECOS**

A nível teórico, a apropriação do espaço de uma cidade capitalista, com valores de solo diferenciados, por uma sociedade marxista, tenderia a levar a uma equalização desses valores, quando menos pela estatização e confisco das propriedades. Este facto transformaria a "mercadoria habitação", antes (como propriedade privada) com valores diferenciados para troca, em propriedade estatal com simples valor de uso.

No entanto, a convivência dos dois modos de propriedade, no período pós independência, já assegurou, por si só, a definição de mercados diferenciados, função do tipo de acesso ao imóvel (propriedade ou locação ao Estado).

Outros factores concorreram para a implementação de mercados "oficiais" e "não oficiais", com valores diferenciados entre si e internamente a cada um:

- o grande afluxo de pessoas às cidades tornou a habitação um bem escasso, levando à superocupação destas e à criação e ampliação dos musseques ou ocupação irregulares, em áreas cada vez mais distantes e destituídas de infraestructura.
- a deterioração dos serviços urbanos, notadamente de saneamento e transporte, reforça a atribuição de valores diferenciados de solo urbano, segundo sua localização, em função de acessibilidade ou melhor nível de abastecimento de água.
- factores subjectivos e objectivos de "status" e qualidade ou relação ao edifício e/ou bairro, com menor deterioração reforçam valores do m<sup>2</sup>.

Defacto, a cidade "socialista" funcionou mais ou menos nos moldes da cidade "capitalista", em termos de mercado imobiliário - legal e clandestino - ressalvados a inexistência ou menor potencial de acção do agente imobiliário incorporador. Este deixou de existir, dadas a impossibilidade de acumulação de capitais, imóveis e terras, controladas pelo Estado. Também este não cumpriu o papel de incorporador, pelas poucas inversões no sector.

Desta forma, vários "tipos de mercado" foram criados, com valores influenciados por oferta e procura, oficializados ou clandestinos.

#### 4.2.1. Propriedades Privadas

Os cidadãos ou pessoas jurídicas e mesmo os raros portugueses que aqui permaneceram após a independência, detentores de propriedades privadas no período anterior, puderam mantê-las como tal.

O número de unidades pertencentes a proprietários privados poderia ser estimado em função do total de unidades contribuintes do Imposto Predial em cada cidade. Impossível saber quantos proprietários (indivíduos ou pessoas jurídicas) detém esse total de propriedades.

Durante os últimos 15 anos esses proprietários pouco movimentaram o mercado de compra e venda, até porque temiam revelar a público suas propriedades. Na quase totalidade dos casos mentiram-nas sob locação, regidos os preços das rendas pelas leis e regras ditadas pelo Estado. (Lei 11/79).

O aumento das rendas, permitido pela lei frente à crise inflacionária e os baixos salários, somados a uma crescente demanda de habitação por empresas e instituições estrangeiras, capazes de pagar aluguéis actualizados ou em dólar, permitem identificar um movimento de expulsão dos inquilinos dos imóveis privados, bem como uma

considerável elevação de seus preços para venda. A própria situação de legalidade desse mercado frente ao mercado não oficial, confere maior valor relativo a essas propriedades.

Imóveis antes alugados por 12 mil Nkz. acabam alugados por 180 mil Nkz a essas empresas.

Uma simples avaliação dos anúncios veiculados no jornal de Angola durante um período de 8 dias, permite verificar a enorme proporção de procura de vivendas (**precisa-se**) frente às poucas ofertas existentes (**vende-se ou aluga-se**). Ainda é de destacar os vários anúncios propondo troca de imóveis, geralmente inter-cidades.

Não fica claro nos anúncios veiculados a situação legal do imóvel; no entanto há sempre destaque quando se trata de propriedade privada com documentação.

#### 4.2.2. Propriedades do Estado

As unidades habitacionais abandonadas pelos portugueses e angolanos que fugiram em 1975 foram nacionalizadas e confiscadas através das leis 3/76 e 43/76, respectivamente. Dados 45 dias para reclamação, foram registradas a favor do Estado. Somadas às casas populares construídas pelo estado português, estima-se um nº em torno de 150.000 habitações. Essas unidades foram ocupadas após a independência, sendo que, a partir de então foi dado um prazo aos ocupantes para regularizarem sua situação como inquilinos do Estado.

Esses inquilinos passaram a pagar rendas ao Estado, regulamentadas pela lei 4ª11/79 (em anexo) que, retroactivos a 1976, estabelecia os valores das rendas. Os valores foram fixados por m<sup>2</sup> de construção, terreno e fundações, diferenciados pela qualidade do prédio (normal/luxo) e pela localização (zona normal/especial), não podendo "exceder 20% do total do agregado familiar, se este não possuisse outros rendimentos para além dos do trabalho" (art.7ª-1). A esses valores acresciam 5% para despesas de manutenção do imóvel e 5% para manutenção do equipamento dos prédios (bombas, elevadores, etc..).

Recentemente os valores das rendas, que se mantiveram estáveis durante 13 anos, foram actualizados em 200%.

Um "mercado de chaves" passou então a se constituir, englobando o conjunto de imóveis pertencentes ao Estado.

Verifica-se, nesta forma de transação, a transferência formal ou informal do direito à utilização da habitação. Formal, quando há uma transferência nominal do inquilino junto às delegações provinciais de habitação.

É o caso, por exemplo, daqueles inquilinos de apartamentos urbanos, com grandes famílias e padrões culturais não adaptáveis a esses espaços, que preferem casas em musseques com maiores terrenos. Nesse caso o inquilino oficial do Estado transfere seu apartamento em troca de terreno, casa e/ou material de construção e/ou dinheiro. Em tese, essas transferências não devem envolver dinheiro em espécie, quando muito, material de construção. Em muitos desses casos, as delegações provinciais

de habitação reconhecem o movimento do mercado e registram a desistência formal do inquilino ao imóvel, transferindo-o ao "comprador". Também esse é o caso de troca de imóveis entre cidades. Em muitos casos - principalmente na província de Luanda, pelas suas dimensões e complexidade - a transação não é formalizada e a unidade habitacional segue em nome do antigo inquilino, pagando o sub-locador as rendas ao Estado. Em geral, o sub-locador não paga rendas ao inquilino "oficial" mas sim uma quantia inicial pela passagem das chaves".

Os valores dessas transações são inponderáveis e seguem oscilações de mercado bastante subjectivas, função das necessidades das partes. Pode-se indicar que a passagem "informal das chaves" de um apartamento de 2 quartos, em más condições de habitabilidade e em prédio deteriorado, em bairro central de Luanda, pode chegar a quantias entre 4 e 5 mil dólares. Já na cidade do Lubango, o trespasse ilícito é legalizado por valores entre 500 e 1.000 dólares ou parte da quantia em dinheiro, parte em cimento, parte em chapas para cobertura.

(Dada a carência e dificuldade de conseguir materiais de construção estes adquirem valores elevados - (item 4.3.) é são condição sine-qua-non para que o primeiro inquilino construa ou amplie sua casa.

Várias outras formas de trespasse ilícito ou sublocação são encontradas. Uma delas é que o inquilino de uma casa permite a uma empresa a utilização desta por um determinado período, mediante a construção de "anexo" nos fundos da casa. Durante esse período, o inquilino vive no anexo, acumulando as rendas do aluguer sendo que, no futuro, voltará à casa principal e alugará o anexo.

Acredita-se que o mercado do trespasse ilícito movimente uma considerável soma em dólares, por sua vez também oriundos de várias actividades ilícitas, nenhuma das quais deixando qualquer renda ao Estado.

#### **4.2.3. Imóveis privatizados pelo Estado**

A despeito da indicação do artigo 15 da Lei 19/91, proibindo a alienação dos imóveis comprados pelos ocupantes ao Estado, esses compradores formam um mercado potencial, ainda que ilícito. Sendo um dos objectivos gerais da lei permitir a privatização e a livre acção das forças de mercado, o conteúdo desse artigo modifica frontalmente seu espírito.

A transferência da propriedade estatal passa ao "novo proprietário a acumulação imediata de um capital que ele (cidadão excluído ou habitante rural, antes da independência e depois, ocupante/inquilino) jamais sonhou possuir. A realização desse capital, através da venda, lhe dá um potencial de agente económico, investindo em outras actividades - produtivas, serviços, não produtivas (candonga) e até mesmo imobiliários.

Este movimento de mercado já é perceptível apesar de vendidos não mais de 2.000 imóveis (item 4.5.3.). Visto os imóveis já vendidos serem, em sua maioria, habitações unifamiliares em razoáveis condições, seu potencial de valorização é elevado. Como exemplo, tem-se conhecimento de um indivíduo que, antes inquilino, comprou uma residência ao Estado, em bairro nobre de Luanda por valor próximo de 2 milhões de

NKZ, vendendo em seguida por valor entre 25 e 30 milhões de NKZ, o que lhe permitiu comprar imóvel de menor valor, 2 camiões e iniciar nova actividade económica.

#### **4.2.4. Habitação em Musseques**

O mercado de habitação e terrenos em musseques é bastante intenso, adquirindo os imóveis valores bastante diferenciados segundo localização do musseque na cidade; localização da habitação no musseque; acesso a transporte ou fontanário, tamanho do terreno e da construção, qualidade da construção.

No musseque Sambizanga (Luanda), por exemplo, a renda de uma habitação de 2 comodors está por volta de 20 mil NKZ, sendo vendida por 3 a 4 milhões de NKZ. Uma habitação grande, bem localizada, pode custar até 8 milhões de NKZ.

Muitos ocupantes de musseques, subdividem seus terrenos, vendem partes ou constroem novas habitações para renda ou venda.

Dessa forma, o adensamento e expansão se processam rapidamente.

A apropriação de capital - rendas ou venda - dificilmente é transformada em actividade produtiva, vistas as dificuldades de acesso à água e energia. Não se verifica, nesses musseques mas do que alguns bares e pequenas vendas. O circuito do capital é da habitação para a candonga, da candonga para a habitação.

#### **4.2.5. Terrenos do Estado**

As leis do confisco e estatização tornaram a grande maioria dos terrenos urbanos (além das terras rurais) propriedade do Estado. Poucos eram os terrenos escriturados pertencentes a cidadãos angolanos que permaneceram no país.

Desse modo, o Estado é detentor absoluto do mercado de terras, em especial nas áreas urbanizadas e com infra-estrutura, ou os chamados forais. Nessas áreas, os terrenos não vinculados a outros órgãos públicos, são concedidos pela administração, a título precário pelo prazo de 2 anos (prorrogáveis) na expectativa da efectiva construção do móvel projecto. Só então é transferida a propriedade, como concessão do direito real de uso.

Nas áreas suburbanas ou musseques, o Estado detentor das terras, permite sua ocupação irregular, mas não dá ao ocupante a garantia de posse, o que resulta na forma precárias das habitações.

O mercado informal decorrente dessa ocupação ilegal é intenso, como visto no item anterior.

#### 4.2.6. Terrenos privados

As despeito da disposição constitucional que estatiza as terras, alguns terrenos seguem em mãos privadas, seja por escritura, seja por posse. O mercado nas áreas invadidas é permanentemente (ver Item 3.2.4.), verifica-se anúncios de terrenos urbanos nos jornais e até mesmo o caso de habitações em musseques que pagam renda (ou foro) ao tradicional proprietário do terreno. Há várias situações jurídicas complexas que agora à luz do ambiente democrático, começam a surgir, fruto das reivindicações de proprietários anteriormente temerosos em fazê-lo.

#### 4.3. EMPREITEIROS E O MERCADO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

A produção e distribuição de materiais de construção foi interrompida e tornou-se bastante irregular desde o êxodo dos industriais privados, em 1975. Antes produzindo um espectro razoavelmente completo de materiais, a nacionalização das indústrias resultou numa considerável queda da produção. Enquanto Luanda e Lobito mantiveram algumas possibilidades de suprimento, os problemas de segurança e transportes agravaram as dificuldades de distribuição no país.

A liberação oficial de materiais ao sector de construção ficou reservada ao sistema de planificação central, ao qual nenhum construtor privado tinha acesso sem contactos políticos de alto nível.

Alguns materiais são passíveis de compra apenas no mercado paralelo, mas a preços altos. Muitos deles são ilegalmente desviados do estoque oficial. Outros, como telhas de amianto, portas, etc., são de "segunda mão", retirados de bases militares desativadas ou simplesmente roubados.

O processo de privatização também está acontecendo no sector industrial.

O mesmo êxodo dos empresários aconteceu com os empreiteiros em 1975. Foram criadas empresas estatais (CONSTROI U.E.E., EMPROE, ENCOI, etc.) alinhadas ao conceito de economia planificada. As pequenas empresas privadas tiveram dificuldades em conseguir materiais de construção e poucas sobreviveram. O novo clima de mercado aberto ainda não desenvolveu as condições necessárias aos construtores em pequena escala encontrarem o seu lugar no mercado.

O acesso a crédito para equipamentos e estoque é o maior problema. Por essa razão, ainda não seria adequado, nesta fase, estimar os preços oferecidos por esses pequenos construtores.

Alguns empreiteiros internacionais se estabeleceram em Angola, frequentemente com contratos da ajuda bilateral. Em função das dificuldades de suprimento e distribuição de materiais de construção, são obrigados a importar quase todo, excepto cimento, brita e areia. Materiais locais existentes - como contraplacas de madeira para portas, por exemplo - geralmente não respeitam as normas de qualidade exigidas pelas empresas internacionais. Mesmo os trabalhadores especializados foram trazidos de fora bem como a maior parte dos equipamentos. Com taxas alfandegárias de 40% sobre isso, não é surpresa que os preços frequentemente ultrapassam 1.000 USD/m<sup>2</sup>.

A construção de casas económicas especialmente projectadas, podem baixar esse valor a 400/500 USD/m<sup>2</sup>, se produzidas de forma racionalizada e em certa escala.

#### 4.4. A PRIVATIZACAO DOS IMOVEIS DO ESTADO

##### 4.4.1. Base Legal e Objectivo

A partir de 1989 em sintonia com as transformações gerais da política económica, através da liberalização dos mercados e redução do controle Governamental e, tendo assumido o Estado sua incapacidade em conservar, gerir e manter o conjunto das propriedades estatizadas, verificados o quadro de deterioração dessas unidades e dos edifícios, começou a emergir a ideia da privatização.

O objectivo fundamental seria o de repassar ao ocupante/ arrendatário, a responsabilidade pela manutenção do imóvel e permitir a criação de um livre mercado habitacional.

Foi criada então a lei 19/91 que dispõe sobre a venda de Património Habitacional do Estado (ver em anexo), de 25 de Maio de 1991. Sua regulamentação, contudo, só ocorreu a partir de 7 de Outubro do mesmo ano, com a criação do Secretariado Permanente.

##### 4.4.2. Método

A Comissão Nacional para Venda do Património Habitacional do Estado é formada por representantes dos ministérios da Justiça, Finanças e coordenada pelo Secretário Nacional de Habitação. Essa comissão analisa os processos e organiza as comissões provinciais.

As comissões provinciais - coordenadas pelos governadores das províncias e compostas pelas delegações dos ministérios e secretarias citadas, organizam os processos e os remetem à Comissão Nacional para análise, aprovação ou rejeição. Aprovado o processo, cabe à comissão provincial proceder à avaliação do imóvel com vistas a estipulação do preço de venda. Para agilização desses procedimentos, a Comissão Nacional se desdobrou recentemente em 3 sub-grupos que se deslocam às províncias para aprovação in-loco.

Entre Dezembro de 1991 (quanto de facto começaram a funcionar as Comissões) e Fevereiro, haviam sido vendidas 200 casas na província de Luanda.

De acordo ao Secretário Executivo da Comissão Nacional para Venda do Património Habitacional do Estado, a estrutura criada para agilizar os procedimentos pode permitir o aumento do número de processos analisados em média, de 200 para 400 a 500 por semana.

Considerando-se o número de 150.000 habitações como pertencentes ao património do Estado e, baseado no número "optimista" de aprovação de 400 processos por semana ou 1.200 por mês, **serão necessários 125 meses ou 10.4 anos para completar-se a política de privatização.**

Vale lembrar no entanto, que nem todos os arrendatários e ocupantes terão interesse imediato ou mesmo a informação e conhecimentos necessários para instaurar os processos de compra dos imóveis. Também a reclamação de direitos por antigos proprietários angolanos ou portugueses, tende a complicar a análise de cada caso.

Assim, não são garantidos os ritmos de demandas por privatização e da análise dos processos.

Por outro lado, grande parte dos imóveis estatais estão sob a égide de órgãos públicos específicos - seja para utilização como moradia pelos seus quadros nas províncias, seja para reserva de área e uso futuro. Nem as delegações provinciais da SNH, nem os órgãos municipais sabem definir esse número e, portanto, não podem prever quantas unidades habitacionais são passíveis de privatização.

#### 4.4.3. Alcance

A política de privatização de habitação institui o Fundo de Fomento Habitacional, ao qual estão vinculados os recursos oriundos da venda das casas.

Esse fundo arrecadou, até Fevereiro de 1992, por volta de 250 milhões de NKZ.<sup>6</sup> referentes à venda de aproximadamente 200 casas.

Segundo informações das delegações provinciais de habitação, o valor médio dos imóveis vendidos é de 2 milhões de NKZ. A preços de hoje, o potencial máximo de arrecadação desse Fundo é de 300.000.000.000 (Trezentos mil milhões de NKZ/2.2 milhões USD), valor irrisório frente às necessidades do país.

O número de processos de venda requeridos entre 15/1 e 29/2 de 92 foi de 1918, dos quais 1112 referentes à Província de Luanda. A província da Huíla, que até então tinha encaminhado 45 processos informa em 20/4 que esse nº chega a 199, dos quais 96 já aprovados. Esses números sugerem uma ideia do ritmo de entrada de pedidos e sua aprovação.

Comparados aos números do potencial arrecadável (em 10 anos pelo Estado através do Fundo, com os actuais preços unitários das habitações construídas pelo próprio Estado - item 4.3.), verifica-se que os máximos valores arrecadados poderão - na melhor hipótese - permitir a construção de 30.000 habitações.

---

<sup>6</sup> Fonte: DI. Bernardo Tumba



**O patrimônio habitacional - com varios estados de conservação**



**The housing heritage - with different levels of maintenance**



**A infraestrutura urbana - necessidade para funcionar a habitação**



**Urban facilities - necessary for the housing sector to function**



Huambo - cidade atingida pela guerra



Huambo - a war stricken city



**Musseques - a única resposta actual à demanda maior de habitação**



**Musseques - the only current solution to housing in large numbers**

## 5. CENARIOS

### 5.1. PERSPECTIVAS PARA O MERCADO HABITACIONAL

As transformações políticas e económicas a processarem-se em Angola, dão aos vários agentes que actuam no "jogo do solo urbano" potenciais de ampliação dessa actividade. No entanto, as regras oficiais e "não oficiais" ainda não são claras, os valores desses mercados oscilam enormemente e - vista a ausência de dados objectivos em relação às rendas efectivas dos cidadãos angolanos, bem como da efectiva entrada de capitais estrangeiros - torna-se difícil avaliar o real potencial desse mercado, por tipo de actividade urbana e faixa de renda. Alguns cenários podem, ao menos, ser projectados.

- neste momento, verifica-se um pequeno diferencial relativo à localização em função de infra-estrutura, visto a ausência ou precariedade dos serviços de saneamento. Contudo, o diferencial locacional se reforça por aspectos de acessibilidade (proximidade ao centro/emprego) e status.
- os programas de recuperação de infra-estrutura (energia e saneamento) patrocinados pelo Banco Mundial, tendem a reforçar esse diferencial de valor do solo urbano, ao concentrarem-se prioritariamente nas áreas mais valorizadas<sup>7</sup>.
- a venda das propriedades do estado aos inquilinos por valores muitas vezes equivalente a 1/5 do preço de um automóvel novo cria uma nova faixa de mercado "não oficial" e permite a acumulação privada de um capital imobiliário. Para esse "novo proprietário", pode-se prever que:
  - tentará vender rapidamente sua propriedade ou "chaves", buscando um local mais distante (urbano ou suburbano) para viver e realizando parte do capital em outras actividades.
  - não querendo realizar de imediato o capital (aguardando, por exemplo, os 10 anos exigidos pela lei), tenderá a acumular um capital diferencialmente muito maior, uma vez que se beneficiará dos investimentos realizados na melhoria das infra-estruturas. Também buscará ampliar sua renda absoluta melhorando as condições de habitabilidade do imóvel ou se articulando com os demais moradores para melhoria/reabilitação do edifício.
  - não tendo recursos para promover essas melhorias, será naturalmente forçado a vender o imóvel, pelas leis do mercado.

---

<sup>7</sup> projectos previstos: Luanda, Lobito/Benguela

- As perspectivas de paz e desenvolvimento económico atraem capitais externos, criando agentes imobiliários com grande capital inicial<sup>8</sup>.

Em Luanda, a pouca disponibilidade de terrenos, as múltiplas formas de ocupação dos prédios e a complexidade jurídica para sua liberação imediata e recuperação serão um complicador desses investimentos e um factor de elevação de preços.

Em outros centros, como Huambo e Lubango, ao contrário, a grande disponibilidade de terrenos urbanos vagos significará uma subutilização das infra-estructuras recuperadas.

- a demanda por habitação de melhor qualidade, já forte, será incrementada com o afluxo de empresas e técnicos estrangeiros.
- apesar de já se verificar um frágil movimento de retorno às áreas rurais de origem de moradores de musseques, o número ainda é incipiente e, em função da desarticulação da economia e bases para a produção rural, essa tendência poderá não se consolidar.
- o Estado não será capaz de prover habitação em número suficiente.

Esses cenários e movimentos de capitais permitem prever que:

- haverá uma natural pressão e elevação dos preços nas habitações das áreas mais valorizadas e também nos musseques, resultando no conhecido processo de expulsão e reprodução das más condições de vida em locais ainda mais distantes.
- o capital imobiliário, investido nas áreas mais nobres das cidades, será o grande beneficiário dos recursos canalizados pelo Estado Angolano, Banco Mundial e cooperação internacional, que serão concentradas exactamente na recuperação das infra-estructuras dessas áreas.

## 5.2. O ESTADO COMO AGENTE IMOBILIARIO

Em vários países o Estado é um agente imobiliário que aparece como elemento regulador do mercado. Em alguns casos esse papel é realizado através de legislação regulamentadora no sentido de coibir o uso da terra como meio especulativo; em outros ele realiza grandes investimentos em infra-estructura motivando e direccionando os investimentos privados no talhonamento e construção ou realiza grandes investimentos na construção de habitação para baixa renda - que não alcança pagar os preços ditados por esse mercado - ou ainda, em alguns poucos casos, o estado - por dispor de reserva de terras, coloca-as à venda para forçar a baixa dos preços dos terrenos privados. Aparentemente nenhum desses casos ocorre em Angola e, ao contrário, o Estado acaba por actuar como agente de especulação ou, no mínimo, de

---

<sup>8</sup> a tentativa de recuperação de propriedades pelos portugueses é um sintoma desse quadro.

elevação dos preços de terrenos no mercado privado ou não oficial. Isto acontece em função da regulamentação de venda de terrenos, após a concessão de licença apenas àqueles que se propoem a construir residências "definitivas" em tijolo ou bloco e alvenaria, de acordo às exigências dos planos directores ou leis de uso do solo relativamente ao mínimo adensamento e não ao máximo adensamento.

Herdado dos portugueses e reforçado pela visão de urbanismo socialista, subdivide-se a cidade em áreas "oficiais" e não oficiais ou urbanas e suburbanas e condiciona-se a posse ou propriedade definitiva do solo à capacidade de construir, elitizando-se assim o acesso as áreas providas de infra-estrutura. Ao mesmo tempo, aos terrenos privados (com escritura anterior à independência) permite-se sua manutenção sem utilização sem qualquer instrumento legal que os obrigue a colocar no mercado e, paralelamente, fecha-se os olhos às ocupações "irregulares", "insalubres" ou "provisórias", conforme a terminologia de cada região ou órgão.

Resulta desse conjunto de acções e omissões cidades com baixíssima densidade de ocupação, infra-estruturas (se em funcionamento) sub-utilizadas, cercadas de bairros periféricos sem quaisquer serviços.

Isso implicará, em futuro próximo, na sub-utilização dos enormes investimentos a serem realizados na recuperação da infra-estrutura, **na necessidade de implementação de sistemas de transporte** às muitas áreas distantes do centro e em enormes custos para implementação de infra-estrutura nos bairros periféricos ou suburbanos.

É facto que o padrão cultural dos emigrados das zonas rurais para as cidades, exige uma habitação com terreno grande que lhe permita abrigar a sua grande família, pequeno cultivo e animais.

Mas há também um grande número de famílias que já estão a perder essas raízes e girar em torno das actividades urbanas, candonga, etc.

Sem dúvida que a figura jurídica que exige a construção no lote em prazo máximo de 2 anos (prorrogáveis) é bastante interessante no sentido de obrigar ao solicitante/comprador do lote estatal a construir/utilizar o solo, desenvolver a actividade. No entanto, três aspectos são discutíveis e negativos, quais sejam:

- considerar construção definitiva apenas aquelas de tijolo ou bloco, desconsiderando o adobe, material corriqueiro, acessível e barato.
- cobrar custos de mercado, deixando assim de incentivar a ocupação dessas áreas (de forma ordenada) pela população de mais baixa renda.
- retenção de terrenos por várias agências estatais sem destinação imediata ou factível em futuro próximo.

Associando-se esta política à política de privatização de habitação, verifica-se que estas privilegiam aos grupos que afluiram primeiro à cidade e ocuparam os apartamentos, ou aos grupos com maior poder aquisitivo, empresas locais e estrangeiras que se beneficiarão das áreas mais valorizadas. Note-se que o recurso da venda dos lotes não faz parte do fundo instituído pela lei 19/91, não redundando

em benefícios para o sector habitacional, além de - apenas timidamente - aquecer o mercado da construção civil.

## 6. PROPOSICOES

### 6.1. PRESSUPOSTOS ORIENTADORES

O quadro apresentado nos itens anteriores (3/4) demonstram as dificuldades do Estado na promoção de uma política habitacional capaz de enfrentar as enormes demandas - reprimidas e novas - que se apresentam. A política de privatização dos imóveis do Estado significa o reconhecimento dessas limitações. Essa acção, por si só, se libera o Estado da responsabilidade pela manutenção dos imóveis, e significa avanços na implementação do mercado habitacional, não se constitui defacto numa política global para o sector.

Assim, o capítulo que se segue, pretende alinhar um conjunto de propostas e estratégias para acções, programas que em conjunto, se constituam numa política nacional de habitação mais efectiva. Essas propostas, que se delineiam de maneira preliminar e que deverão ser aprofundadas em estudos específicos, seminários e discussões com os sectores, partem dos seguintes pressupostos:

- O Estado deve seguir e acelerar seus esforços de privatização dos imóveis, bem como das empresas produtoras de material de construção.

- A privatização dos imóveis deve evitar o controlo posterior dos mesmos, permitindo a realização de livre mercado oficial.

- O Estado, por si só, não será capaz de prover as demandas por habitação. É papel do Estado portanto, multiplicar as formas de acção, envolvendo todos os agentes capazes de actuar no sector, quais sejam, os governos provinciais, locais, agências técnicas, empresários da construção civil nacionais e estrangeiros, (população organizada, unidade familiar, ONG's, proprietários de terras). Nesse conjunto de agentes, cabe ao Estado o papel de articulador, promotor, controlador e financiador, das acções sobre o mercado de imóveis e o uso do solo urbano.

- Esses vários papéis não podem ser desempenhados por uma única agência central - SEH e a política habitacional deverá ser implementada através dos órgãos específicos em cada nível de governo (delegações, municipais, provinciais, Secretaria de Estado, Bancos de Crédito).

- A abertura e incentivo a um mercado aberto de habitação e construção civil não podem prescindir de instrumentos que garantam ao Estado - em seus níveis de atribuição - a gestão do processo. Esses instrumentos deverão:

- evitar a retenção e a utilização do solo e da propriedade urbana para fins especulativos (land banking)
- minimizar efeitos da expulsão e segregação dos grupos de mais baixa renda das áreas valorizadas como resultado dos investimentos públicos

- Os musseques devem ser reconhecidos como uma solução de habitação de facto, senão definitiva, pelo menos a longuíssimo prazo, e conjugar esforços

dos vários sectores, ministérios e níveis de governo para melhoria das condições habitacionais nos mesmos.

Não deve haver controle de preços de materiais de construção, evitando a especulação e mercado paralelo.

## 6.2. ESTRATEGIAS E ACCOES

De acordo aos pressupostos e perspectivas apresentadas, as sugestões para estratégias e acções são:

### Edifícios e imóveis urbanos: reabilitação

A ideia de promover a reabilitação dos edifícios através da entrega dos mesmos a empresas privadas de gestão exige do estado acções de gestão do processo bastante complexas, que deverão ser revistas caso a caso e para os quais não existe uma regra. Esse processo poderá ser extremamente lento e politicamente delicado, ao assumir o próprio Estado a responsabilidade de remoção das famílias para outros imóveis. Também poderá esbarrar em situações jurídicas que podem emperrá-lo.

A não ser em alguns casos específicos, onde todas as unidades do edifício pertençam ao Estado, o nível de degradação seja manifestamente uma ameaça à segurança dos moradores e haja interesse directo de investimento por empresas imobiliárias, sugere-se:

- que se construa e permita a livre acção das forças de mercado, ou seja as unidades privatizadas sejam potencialmente vendáveis a investidores o que naturalmente levará a uma liberação e aquecimento do mercado, sem interferência do Estado.
- a regulamentação obrigatória da figura jurídica do condomínio, em todas edificações comerciais, residências multifamiliares ou mistas.
- que os próprios condomínios, como entidades jurídicas, optem pela contratação de empresas de gestão e/ou reabilitação segundo suas possibilidades e disposições de mercado.
- a regulamentação dos condomínios deverá considerar os casos de inadimplência,
- a implementação de imposto predial e territorial urbano como instrumento de captação de recursos e principalmente como instrumento de política urbana a nível municipal e/ou provincial no caso das menores cidades. O imposto poderá ser progressivo ou regressivo, em função das piores ou melhores condições da edificação (mais riscos, maior desperdício de água, poluição do subsolo), incentivando assim a melhoria das mesmas e a organização dos moradores.

- Deve ser criada uma rígida regulamentação e controle para garantia aos inquilinos removidos, nos casos em que os empresários construam unidades habitacionais para essa remoção, visando a reabilitação de edifícios.

#### Terrenos urbanos

- são os terrenos localizados em áreas já dotadas de infra-estrutura ou cuja estrutura será recuperada em breve. A sua retenção pelo Estado na expectativa de investidores que venham dar a ocupação prevista nos planos em termos de densidade e qualidade significa:
- subutilizar as áreas com boas infraestruturas
- diminuir o potencial de recuperação dos investimentos através de tarifas.
- funcionar o Estado como retentor de terras, levando à elevação dos preços de terrenos inclusive das áreas periféricas, como únicas alternativas de ocupação.

#### Sugere-se:

- preservar e aplicar a figura jurídica que vincula a concessão de terreno à sua construção em prazo máximo de 2 anos.
- garantir os padrões máximos de ocupação previstos nos planos urbanísticos mas diminuir as exigências quanto a tipo de uso, densidade e qualidade de construção permitindo seu talhoamento (privado ou estatal) a grupos de média e média baixa renda que possam ter acesso a esses talhões para vivenda e/ou principalmente actividade económica.
- reservar ao Estado um estoque de terrenos estratégicos para seus próprios futuros projectos e para servir como instrumento de regularização do mercado no futuro.

- permitir que as livres forças de mercado cuidem de renovar a ocupação urbana e adensá-la no futuro.

#### Musseques urbanização e regularização

Exactamente como se procura transferir as habitações do Estado aos ocupantes, assumida a incapacidade desse Estado na sua manutenção, **é necessário desmistificar a perspectiva do Estado** - para si mesmo - e para população - que ele será **capaz de prover abrigo em condições adequadas a toda a população de baixa renda** residente nos musseques, bairros - suburbanos -, e outros. Em verdade, essa perspectiva, justifica a visão dos musseques como um facto provisório e o não reconhecimento destes como uma solução habitacional que deve ser apoiada pelo Estado.

Dessa forma, permite-se a ocupação clandestina e irregular sem tentativas prévias de organizar urbanisticamente a ocupação, nega-se qualquer possibilidade de reconhecimento legal da ocupação deixando o morador inseguro quanto a possibilidades de investimento e melhoria de sua habitação. É necessário ter uma abordagem mais realista para o conjunto das políticas habitacionais, envolvendo os vários segmentos da população, os vários agentes, multiplicando as formas de acção, abordagem e resolução dos problemas e reduzindo o papel do Estado bem como maximizando e diversificando as formas de financiamento. Propõe-se:

- a elaboração de programas e projectos descentralizados (nível local/provincial) de urbanização de áreas já ocupadas por musseques, utilizando tecnologias adequadas, padroes urbanísticos simplificados e a auto ajuda.
- a elaboração de programas e projectos descentralizados de talhoamento com infra-estrutura mínima nas zonas suburbanas para remoção das casas de musseques localizadas em áreas de risco e para absorver as novas demandas de habitação de baixa renda.
- o incentivo à organização da população nos musseques para melhoria de suas condições de vida através de:
  - legalização das ocupações com concessão de direito real de uso individual ou colectivo
  - apoio local e articulação com trabalhos de ONG's que convirjam para essas actividades
  - articulação das acções provinciais e municipais nos vários sectores (saúde, educação, saneamento e serviços urbanos) para programas direccionados aos musseques.

Construção civil:

#### Materiais de Construção

As perspectivas do mercado, por si só, já começam a atrair empresas estrangeiras de construção civil.

O grande contratante ainda é o Estado, que garante a sua rentabilidade em obras de grande vulto e lhes permite investir em outras frentes com mais segurança, ou então a demanda de grupos e empresas que buscam se instalar em Angola e necessitam habitação e escritório. Mas a iniciativa privada já se faz sentir em pequenas obras de reparação de edifícios e casas.

Verificados os problemas dos pequenos empresários e empreiteiros nacionais em termos de acesso a materiais de construção e equipamentos sugere-se:

- seguir e aprofundar o processo de privatização de empresas de material de construção
- abrir linhas de crédito a pequenos e médios empresários para criação e/ou recuperação de unidades de produção de tijolos, telhas, etc.
- facilitar a importação e aquisição de equipamentos por esses empresários
- incentivar a criação de centrais de produção de materiais comunitárias ou públicas, nos municípios mais distantes ou nos musseques, diminuindo custos de transporte e intermediários

#### Distribuição dos investimentos em infra-estruturas:

Como já analisado em vários itens deste texto, as cidades "planificadas" de Angola se dividem nas áreas urbanas e suburbanas, onde se contrapõem portanto áreas com todas as infra-estruturas e serviços urbanos necessários, às áreas onde o Estado é totalmente ausente.

Com a premência em reabilitar essas infraestruturas, repete-se a história da urbanização portuguesa e concentra-se os investimentos nas áreas tradicionalmente privilegiadas apropriando-se os seus moradores do diferencial relativo de valor das propriedades.

Deve ser levado em conta o papel do Estado na distribuição dos investimentos públicos e a não privatização desse Estado por grupos específicos. Nesse sentido, sugere-se:

- Promover esforços para estender os serviços urbanos às áreas suburbanas fundamentalmente os relativos à saúde, a educação e coleta de lixo
- estender paulatinamente as redes de abastecimento de água e energia a essas áreas
- promover programas através dos governos locais, em conjunto com ONG's, população organizada, na implementação de sistemas de saneamento com tecnologia apropriada e educação sanitária

#### Construção de novas unidades pelo Estado

A despeito das dificuldades históricas do estado Angolano (como aliás de todos os países) na construção de um número significativo de unidades habitacionais, acredita-se que esta é uma actividade que deve ser incrementada, levando à diminuição de custos unitários. Deve-se lembrar que grande parte dos custos dos programas habitacionais no terceiro mundo, referem-se ao valor da terra. Este é um problema minimizado em Angola, visto ser o Estado detentor da quase totalidade das terras.

As acções sugeridas para este tema são:

- descentralização e capacitação dos agentes governamentais locais para elaboração e implementação de projectos
- pesquisa tecnologica para diminuição de custos de infra-estrutura e construção de unidades habitacionais
- preferência para projectos de "talhoes urbanizados" ou "sites and services", sobre a habitação acabada
- utilização de glebas vagas nas áreas urbanas já dotadas de infra-estrutura.

#### Construção de novas unidades pela iniciativa privada

- sendo o Estado detentor das terras urbanas e suburbanas, tem ele nas mãos um poderoso instrumento de direccionamento dos investimentos privados de fazer valer um efectivo planeamento urbano e de diminuição dos custos gerais de construção para o agente privado e, conseqüentemente, para o mercado comprador potencial.

Nessa perspectiva sugere-se todas as formas de associação entre o capital privado e o estado: - contribuindo o Estado com as terras e o capital privado com a implantação das infraestructuras e construção das unidades, comercialização no mercado pelo próprio investidor,

- contratação das empreiteiras pelo Estado para construção de unidades; comercialização directamente pelo Estado/proprietário,
- associação de empreiteiras contratadas, governos locais e população organizada para urbanização de musseques,
- associação de empreiteiros ao Estado, que contribuem com terrenos, associadas à população organizada e ONG's para implantação de talhoes urbanizados. Apenas o trabalho das empreiteiras seria controlado e pago através de financiamento do Estado aos moradores.

### 6.3. POLITICA DE TERRAS

A implementação de uma política de desenvolvimento urbano e habitação exige a definição de uma política de terras que permite ao Estado funcionar como agente compatibilizador do "jogo" dos demais agentes no mercado do solo urbano.

Na maioria dos países, em especial nos do terceiro mundo, é bastante difícil ao Estado exercer este papel, vista a concentração de terras em mãos dos agentes imobiliários privados. Busca-se, nesses casos, criar instrumentos que obriguem ao proprietário colocá-las no mercado, impedindo ou limitando sua retenção para fins especulativos.

No quadro angolano, a situação se inverte, visto o Estado ser detentor da quase totalidade das terras urbanas e suburbanas. Possui também instrumentos para transferir a concessão de uso de terreno apenas quando o solicitante comprova a capacidade de investimento, o que impede a sua retenção para fins especulativos (item 4.2.5.).

Uma lei de terras foi recentemente rejeitada pela Assembleia Nacional do Povo. Aparentemente se referia apenas às terras rurais. No entanto, a política de terras é o elemento articulador entre desenvolvimento urbano e a questão habitacional.

Alguns objectivos devem ser perseguidos na implementação dessa política, que deve ser expressa a nível nacional, mas gestionada e implementada nos níveis provincial e local, segundo a escala e possibilidades de cada um:

- permitir o talhoamento e empreendimentos privados e estatais em zonas mais próximas do acesso e infraestructura implantada, evitando enormes investimentos estatais e custos individuais de deslocamento;
- maximizar a utilização dos talhões e glebas já dotados de infraestructura;
- criar e incentivar a aplicação de instrumentos jurídicos que regularizam a ocupação das áreas invadidas, repassando aos ocupantes a participação na sua manutenção (ver ítem).

### 6.3.1. Aspectos Jurídicos

A abertura política e económica a se processar no país e a liberação do mercado habitacional através do reforço à propriedade privada exige a instituição de figuras jurídicas que dêem conta desse novo quadro e reforcem a intenção governamental de diminuir a sua presença repassando aos ocupantes/compradores a responsabilidade pela manutenção dos imóveis, incentivando o investimento na melhoria dos mesmos. Nesse sentido, sugere-se:

- alteração ou extinção do artigo da lei 19/91, que vincula a venda da propriedade comprada ao Estado por 10 anos (ver análise no ítem--), permitindo a sua livre negociação através do mercado oficial e captando os impostos de transmissão daí advindos;
- regulamentação a nível nacional da figura do **CONDOMINIO VERTICAL**, associada à obrigatoriedade dos edifícios comerciais e multifamiliares instituírem as respectivas assembleias condominiais e responderem juridicamente às posturas municipais;

Essa acção tem por objectivo incentivar a melhoria e reabilitação dos edifícios, evitando o controlo e acção directa do governo nessa tarefa. Leva também à organização dos condóminos - capacitando-os como cidadãos - e permite a livre actuação das forças de mercado no processo de selecção desses condóminos, sem qualquer interferência estatal.

A associação da figura do condomínio, de resto corriqueira em qualquer país, a instrumentos tributários municipais e regulamentação de posturas, poderá acelerar esse processo.

Essa figura jurídica, se adequadamente regulamentada, pode também aliviar o Estado do ônus de manutenção de seus imóveis, que podem ser repassados aos inquilinos, uma vez que poderão ter voz activa nas decisões dos condomínios.

- Instituição e regulamentação a nível nacional da figura do **CONDOMINIO HORIZONTAL**: Essa figura jurídica, utilizada largamente em vários países em condomínios de alta renda, vem sendo cada vez mais utilizada para regulamentação das áreas ocupadas irregularmente. Para que o Estado não perca a possibilidade prospectiva de remoção e adequação a "padrões urbanísticos oficiais", sugere-se a transferência da propriedade da terra a

condomínios horizontais na forma de "consessão de direito real de uso". Desta forma objectiva-se:

garantir aos ocupantes irregulares a segurança da permanência, incentivando assim a melhoria das habitações;

a organização da população nos condomínios, de forma a poderem partilhar com o Estado a responsabilidade pela manutenção e implementação de infraestruturas adequadas (fontenários ou fossas colectivas, por exemplo);

facilitar a demarcação das propriedades em seu conjunto (por quarteirões ou outros agrupamentos) uma vez ser extremamente difícil a demarcação individual de talhões ocupados irregularmente;

permitir a acção do Estado no suprimento de infraestrutura ao conjunto da população urbana, com padrões urbanísticos simplificados e menores custos de investimentos;

permitir ao ocupante, agora condomínio, a titulação de propriedade que lhe garanta acesso ao crédito bancário para melhoria habitacional ou actividade económica.

Regulamentação das exigências aos empreendedores imobiliários que constroem habitação para inquilinos de prédios objecto de reabilitação, visando garantir qualidade mínima das habitações, infraestrutura e localização, e salvaguardar os direitos desses inquilinos do Estado.

### 6.3.2. Aspectos Tributários

O processo de descentralização a se ensaiar no país e a necessidade de multiplicar as acções, políticas, programas e agentes actuantes no desenvolvimento urbano e habitacional exigem a criação de estruturas tributárias também descentralizadas, que permitam aos níveis provincial e local garantirem os seus próprios recursos e priorizarem as suas iniciativas.

De resto, o tributo é também um instrumento de controlo sobre as actividades urbanas, funcionando em carácter progressivo ou regressivo, como agente repressor ou incentivador dessas actividades. Entre outros instrumentos tributários e que podem vir a ser criados, destaca-se o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano que, actualmente direccionado ao orçamento geral do Estado, deverá ser um tributo local e associado à criação de cadastros técnicos municipais. O IPTU poderá ser progressivo ou regressivo, em função do estado de conservação do imóvel, incentivando assim a sua melhoria.

## 6.4. FINANCIAMENTO HABITACIONAL

O financiamento das políticas e programas habitacionais e de desenvolvimento urbano deve se dar de múltiplas formas, segundo os objectivos e as possibilidades de cada

grupo atingido.

Actualmente, como já verificado foi criado o Fundo de Fomento Habitacional para, com o resultante da venda dos imóveis do Governo, financiar a construção de casas económicas. Ainda não regulamentado, pode-se adiantar que, em função do ritmo lento inerente a esse processo e aos baixos preços de venda, o Fundo arrecadará um valor insignificante frente às enormes necessidades nacionais.

E certo que será imprescindível a alocação de recursos orçamentários nacionais para implementação de uma ampla política de habitação pois, mesmo direccionando toda a receita resultante das rendas de casa e da alienação dos imóveis do Estado prevista para 1992, chegar-se-ia ao número de 1,8 mil milhões de NKZ, que representam apenas 0,33% da receita geral prevista para o mesmo ano.

Verifica-se também que o total previsto de imposto predial a arrecadar é de 190 milhões de NKZ, o que representa a considerável cifra de 10,5% da receita total prevista.

Conclue-se que o imposto predial urbano constitui fonte de arrecadação importante e o será cada vez mais, com a privatização dos imóveis. Sua descentralização e anexação a receitas não vinculadas locais trará, por si só, importante capacidade de investimento e financiamento às administrações, que poderão ser direccionados para a melhoria habitacional e da infraestructura.

Também é importante atentar para o facto de que o principal recurso financeiro do Estado é a própria terra em suas mãos, disponível para os mais diversos programas, e que as linhas de financiamento não têm necessariamente que ter retorno financeiro directo, mas eventual retorno indirecto (por exemplo, através do aquecimento de actividades económicas formais).

Em vista desse quadro, recomenda-se:

- o direccionamento dos recursos do Fundo de Fomento Habitacional para linhas de financiamento aos compradores das casas do Estado e concessionários individuais ou colectivos (condomínios) nos musseques para compra de materiais de construção e melhoria habitacional;
- o direccionamento de recursos orçamentários e empréstimos externos para uma linha de financiamento de materiais e equipamentos para implantação ou recuperação de pequenas e médias empresas produtoras de materiais de construção ou de construção civil;
- a utilização do capital imobiliário do Estado em terras, como contraparte de investimentos privados nacionais e estrangeiros, empresariais ou colectivos;
- a municipalização - no caso de cidades com mais de 100 mil habitantes - ou a provincialização dos recursos advindos do Imposto Predial e Territorial Urbano.

## 6.5. GESTAO DAS POLITICAS

A implementação de uma política nacional de desenvolvimento urbano e habitação exigirá duas acções fundamentais, no sentido das articulações horizontal e vertical da sua gestão:

- articulação entre os programas e planos de desenvolvimento regional e urbano local e os programas habitacionais;
- descentralização dos programas e projectos habitacionais.

Propõe-se:

- A criação de uma única agência governamental relativa ao desenvolvimento urbano e habitação (pela agregação da Secretaria Nacional de Habitação e o INPF), que comandará a definição das políticas nacionais, priorizará e distribuirá recursos orçamentários nacionais aos outros níveis de governo e comandará o processo de capacitação para a descentralização das políticas e programas;
- transferir aos níveis provinciais e locais as acções referentes ao património habitacional e fundiário urbano do Estado;
- criar cadastros urbanos informatizados englobando as informações referentes ao uso do solo, propriedades habitacionais do Estado, cobrança do IPTU, inclusive para as áreas suburbanas.

## 6.6. CAPACITACAO E TREINAMENTO

A implementação das acções e estratégias aqui propostas exigirão esforço de treinamento e capacitação dos vários níveis de governo e agentes com o objectivo de:

- discutir e amadurecer os seus papéis e a concepção de política urbana e habitacional;
- estruturar os órgãos e agências governamentais;
- organizar cadastros municipais e provinciais de uso do solo e habitação;
- elaborar e implementar projectos e programas habitacionais a nível local.

Esses programas deverão atingir:

- os órgãos formuladores das políticas de desenvolvimento urbano e habitação (planeamento, habitação, finanças e obras públicas);
- os órgãos provinciais e locais formuladores e implementadores de programas (planos urbanos, legislação, cadastro);

- os técnicos locais que desenvolverão acções e projectos específicos (urbanização e saneamento com tecnologias adequadas, saúde pública e ambiental).

## 7. SUGESTOES PARA DESDOBRAMENTOS DO TRABALHO, ATRAVES DA COOPERACAO INTERNACIONAL

Diversas linhas de cooperação internacional actuam em Angola, nos mais variados campos.

Na questão habitacional e urbana, o convénio de cooperação que tem guardado razoável continuidade é entre SEH e HABITAT-Nairobi e esta missão por OPS/PNUD.

E necessário que os vários esforços sejam articulados, no sentido de não serem superpostos e desperdiçados.

Sabe-se também que de nada adianta diagnósticos e proposições sem que se desdobrem em trabalhos concretos, que resultem em efectivos avanços para o país.

Sectores Governamentais têm consciência da importância e possibilidades da cooperação, particularmente SEH e INPF. No entanto, vale destacar que, mesmo através desses dois órgãos, as acções podem dirigir-se aos Governos Provinciais e Locais, reforçando a tendência de descentralização administrativa que se esboça, liderada pelo Ministério de Administração do Território - MAT, e desejada por esses outros níveis de Governo.

Deve-se ter em conta que será difícil avançar - como idealmente a racionalidade tenderia - de forma total, através da implementação de uma ampla política de desenvolvimento urbano e habitacional de cunho nacional com suas emanações posteriores em acções e projectos específicos.

E preferível, pois, incentivarem-se experiências, ampliar-se a prática e as demandas, através de acções pontuais com capacidade de replicabilidade e multiplicação o que no sentido inverso, acabará por conjugar uma política nacional.

Com essa perspectiva, sugerem-se - entre outras possibilidades e demandas das autoridades angolanas - as seguintes prioridades para avanço na formulação e implementação de políticas de desenvolvimento urbano e habitação:

- levantamentos aerofotogramétricos e restituições, para permitir a actualização da base cartográfica de referência e a implementação de sistemas de informações. Propõe-se um trabalho que abranja os principais centros urbanos, em especial as capitais das províncias. Observar que **a maioria dos vãos datam de 1973 (à excepção de Luanda e Lobito), estando totalmente defasados em relação ao grande ritmo de urbanização ocorrido posteriormente a essa data;**

- Programas para a gestão local do uso do solo e habitação

- **implementação de cadastros informatizados e - se possível georeferenciados - municipais, associando informações sobre:**
  - **propriedade**
  - **tipo e características da ocupação**
  - **dados sobre infraestruturas**
  - **cobrança de tributos locais (IPTU)**
- **estruturação administrativa do órgão gestor**
- **treinamento e capacitação de dirigentes, técnicos e fiscais.**

**Sugere-se** que essas três linhas sejam testadas e aplicadas de forma concomitante em uma capital provincial, exceptuando-se Luanda, no sentido de permitir enfrentar uma realidade menos complexa mas com bom efeito multiplicador.

- projectos específicos de urbanização e saneamento em musseques - treinamento dos agentes locais governamentais, ONG's e privados para:
  - organização da população
  - legalização da ocupação (ex. concessão de uso em condomínios)
  - desenho urbano para adequação mínima do traçado viário
  - projectos e implementação de infraestruturas de saneamento com tecnologias adequadas
  - orientação à melhoria habitacional por auto-ajuda.

## 8. ANEXOS

### 8.1. LEIS ANGOLANAS RELEVANTES:

Lei no. 11/79, dispõe sobre as rendas dos imóveis urbanos

Lei no. 19/91, dispõe sobre a venda do Património Habitacional do Estado.

#3A730

Sexta-feira, 24 de Agosto de 1979

SÉRIE — N.º 201



# DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA POPULAR DE ANGOLA

Preço deste número — Kz 4.00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e assinaturas do «Diário da República», deve ser dirigida à Imprensa Nacional — U. E. E. em Luanda, Caixa Postal 1306 — End. Tel.: «Imprensa».

ASSINATURAS	
Ass	1.350.00
A 1.ª série	500.00
A 2.ª série	500.00
A 3.ª série	450.00

O preço das assinaturas é de Kz 22.00 a linha, acrescido do respectivo imposto do selo, dependendo a sua publicação do depósito prévio a efectuar na Tesouraria da Imprensa Nacional — U. E. E.

### IMPRENSA NACIONAL — U. E. E.

#### Aviso

A fim de facilitar a venda de publicações e impressos em todas as Províncias do País, a Imprensa Nacional-U. E. E., aceita propostas de «DEPOSITARIOS» residentes em todas as sedes de Províncias.

As propostas devem ser dirigidas à Direcção-Geral da Imprensa Nacional-U. E. E., em Luanda, Caixa Postal, 1306-C, com a indicação do ramo de actividade ocupacional.

### SUMARIO

## Ministérios do Plano, das Finanças e da Construção e Habitação

Decreto executivo conjunto n.º 11/79

Plano de rendas dos prédios urbanos, civis, privados ou mistos.

## MINISTÉRIOS DO PLANO, DAS FINANÇAS E DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO

Gabinetes dos Ministros

Decreto executivo conjunto n.º 11/79  
de 24 de Agosto

Um dos objectivos definidos pelo MPLA-Partido do Trabalho é a melhoria das condições de vida das mesmas trabalhadoras.

Para tanto, foram já tomadas importantes medidas em matéria salarial, para além de outras de carácter organizativo, tendentes ao aumento da produção e melhoria da distribuição.

A fixação de preços, conjugada com estas medidas, irá permitir gradualmente que a população veja melhoradas as suas condições de vida.

Sabendo-se que as rendas de casa têm peso significativo nos gastos do agregado familiar, e tendo em conta a desorganização que se verifica na fixação e cobrança das mesmas, revela-se importante disciplinar o sector, definindo mais justos critérios para a fixação e cobrança das rendas de casa.

Assim, conseguiu-se simultaneamente aumentar o nível de vida dos trabalhadores e garantir a cobrança das rendas de casa, permitindo canalizar as receitas obtidas para novos investimentos, que irão beneficiar os trabalhadores que vivem em precárias condições habitacionais.

Após parecer da Comissão Permanente de Fixação e Controlo de Preços:

Ao abrigo do n.º 2 do artigo 47.º da Lei Constitucional, determina-se:

Artigo 1.º — As rendas dos prédios urbanos, estatais, privados ou mistos, serão fixadas de acordo com os seguintes critérios:

- Qualidade do prédio, que poderá ser de luxo ou normal;
- Localização do prédio, que poderá ser em zonas normais (urbanas ou suburbanas) e zonas especiais;
- Tipo de actividade a que se destina o prédio, que poderá ser para habitação ou para fins comerciais, industriais ou outros;

Art. 2.º — 1. Considera-se prédio de luxo o que seja dotado de:

- Zonas de serviço (pisos e lambris) revestidas de mármore, de azulejo cerâmico ou decorativo, ou de outros materiais de qualidade extra;
- Sala ou salas com paredes revestidas de madeira de boa qualidade;
- Piscina, lago, campo de jogos ou construções idênticas.

2. Considera-se prédio normal o que não possua qualquer das características mencionadas nas alíneas anteriores.

Art. 3.º — A distinção entre zona urbana e suburbanas e a indicação das zonas especiais será efectuada por uma Comissão constituída pelas Ministérios da Construção e Habitação e da Coordenação Provincial.

Art. 4.º — 1. O efeito do momento da renda mensal dos prédios urbanos para habitação será efectuado com base no valor total da construção, que se efectuará aplicando a seguinte tabela:

- a) Prédio situado em zona normal:
  - 1) Prédio de luxo:
    - Terreno — Kz 500.00/m<sup>2</sup>
    - Fundações — Kz 6.000.00/m<sup>2</sup>
    - Construções por piso — Kz 12.000.00/m<sup>2</sup>
  - II) Prédio normal:
    - Terreno — Kz 500.00/m<sup>2</sup>
    - Fundações — Kz 3.000.00/m<sup>2</sup>
    - Construções por piso — Kz 6.000.00/m<sup>2</sup>
  - b) Prédio situado em zona especial:
    - 1) Prédio de luxo:
      - Terreno — Kz 750.00/m<sup>2</sup>
      - Fundações — Kz 6.000.00/m<sup>2</sup>
      - Construções por piso e piscinas ou lago quando do exista — Kz 12.000.00/m<sup>2</sup>
    - II) Prédio normal:
      - Terreno — Kz 750.00/m<sup>2</sup>
      - Fundações — Kz 3.000.00/m<sup>2</sup>
      - Construções por piso — Kz 6.000.00/m<sup>2</sup>

2. A renda mensal do prédio normal para habitação, independentemente da zona em que se situe, será igual a 7% do valor total da construção, achado nos termos do número anterior, dividido por duas.

3. A renda mensal do prédio de luxo para habitação será fixada, tendo em conta o valor total da construção, achado nos termos do n.º 1 deste artigo, conforme a zona em que se situe, da seguinte forma:

- a) Igual a 7% do valor total da construção, dividido por duas, quando o prédio se situe em zona normal;
- b) Igual a 12% do valor total da construção, dividido por duas, quando o prédio se situe em zona especial.

Art. 5.º — 1. Exceptua-se do disposto no artigo anterior:

- a) Prédio normal (de apartamentos) para habitação colectiva;
- b) Prédio normal (sem ser de apartamentos), para habitação, situado em zona normal, em que residam trabalhadores nacionais do Partido, das organizações de massas, do Estado e por conta de outros, bem como

trabalhadores estrangeiros que não desfrutem de qualquer regalia inerente à casa própria, e salarios, remuneração idêntica à dos nacionais.

2. O cálculo da renda mensal dos prédios referidos no número anterior será feito com base nos seguintes valores:

- Kz 1.000.00 por sala;
- Kz 500.00 por cada quarto, não incluindo portas de serviço;
- Kz 250.00 por cada quarto dos anexos, caso existam;
- Kz 500.00 para quintal, caso exista.

Art. 6.º — O prédio normal situado em zona normal subsistirá beneficiado de um desconto de 20% do montante da renda fixada nos termos dos artigos 4.º e 3.º.

Art. 7.º — 1. O valor mensal das rendas do prédio normal para habitação (de apartamento) ou não) situado em zona normal, em que residam trabalhadores nacionais, do Partido, das organizações de massas, do Estado e por conta de outros, bem como trabalhadores estrangeiros que não desfrutem de qualquer regalia inerente à casa própria e salarios, remuneração idêntica à dos nacionais, não poderá exceder 20% do total do rendimento mensal do agregado familiar, e não poderá possuir outros rendimentos para além do trabalho.

2. Para efeitos de cálculo do valor mensal da renda citada no número anterior não se inclui o montante referido na alínea c) dos artigos 9.º e 11.º.

Art. 8.º — Qualquer indivíduo que seja proprietário de uma habitação e resida em prédio de outros não beneficiará do disposto no artigo anterior.

Art. 9.º — A renda dos prédios urbanos que não se destinam a habitação será fixada com base na área útil por metro quadrado, de acordo com o seguinte cálculo matricial:

- a) Kz 300.00/m<sup>2</sup> para loja, sobreloja, escritório;
- b) Kz 200.00/m<sup>2</sup> para cave, armazém, garagem e pequenas hangares ou construções afins utilizadas como armazéns;
- c) Kz 20.00/m<sup>2</sup> para quintal, que não seja utilizado como armazém.

Art. 10.º — Quando um prédio se destinar simultaneamente a habitação e a actividades comerciais, industriais ou outras, a renda da parte destinada a estas actividades será fixada em Kz 300.00 por metro quadrado de área útil, aplicando-se, à parte restante os critérios enunciados no presente decreto executivo.

Art. 11.º — A renda dos prédios será acrescida de:

- a) 5% do seu valor para despesas de manutenção;
- b) 5% do seu valor para despesas com equipamentos (elevadores, motobombas, electro-bombas e outros), quando existam;
- c) 20% do seu valor, quando o prédio seja dividido de central de ar condicionado que não seja propriedade do locatário.

Art. 12.º — 1. O pagamento das rendas dos prédios estatais ou sob contrato para habitação far-se-á mediante desconto mensal, pela tesouraria do centro de trabalho, que depositará esse montante numa conta instituída para o efeito numa das agências bancárias, e limitada pelo Instituto de Habitação.

2. Os locatários de prédios estatais que trabalhem por conta própria farão o depósito mensal do montante de renda nas contas referidas no número anterior, enviando cópia do talão de depósito ao órgão local do Instituto de Habitação.

3. Mensalmente deverão as agências bancárias transferir o saldo das contas limitadas pelo Instituto de Habitação para a conta central instituída para o efeito na sede do Banco Nacional de Angola.

4. Trimestralmente, o valor da renda central referida no número anterior deve ser transferido pelo Banco Nacional para o Orçamento Geral do Estado.

Art. 13.º — 1. O pagamento das rendas dos prédios em que residam as entidades referidas no artigo 1.º do Decreto n.º 62/76, de 23 de Junho, ficará a cargo do Ministério das Finanças.

2. Tratando-se de prédios em que residam elementos dos órgãos de defesa e segurança, o pagamento das rendas é da responsabilidade dos Ministérios respectivos.

Art. 14.º — 1. E de exclusiva competência do Instituto de Habitação a distribuição de prédios estatais, controlados pelo Estado ou mistos para fins residenciais ou outros.

2. Os proprietários privados ou cooperativas de habitação não poderão arrendar qualquer prédio, independentemente do fim a que se destine, sem autorização prévia do Instituto de Habitação.

Art. 15.º — 1. As rendas dos prédios construídos ou sob contrato serão pagas com efeitos retroactivos a partir da data de publicação da Lei n.º 43/76, de 19 de Junho, podendo, porém, o Instituto de Habitação autorizar que o valor em dívida seja amortizado em prestações mensais, nunca superiores a 48, e pagar conjuntamente com a renda restante ao mês em curso.

2. Quando se trata de prédios referidos no n.º 1 do artigo 7.º o somatório da renda do mês em curso mais a prestação respeitante às rendas em atraso não poderá exceder 50% do rendimento do agregado familiar no caso deste não possuir outros rendimentos para além do trabalho.

Art. 16.º — A falta do pagamento da renda, independentemente do prédio ser privado, misto, estatal ou cooperativo, implicará o despejo do locatário, sem prejuízo da cobrança coercitiva das rendas em dívida, nos termos da lei em vigor.

Art. 17.º — O presente decreto executivo conjunto não é aplicável aos prédios situados em zona não urbanizável, construídos a título precário e com outros materiais que não sejam alvenaria de tijolo ou blocos de cimento.

Art. 18.º — As dívidas e onusões resultantes da interpretação e execução do presente decreto executivo conjunto serão recolhidas por despacho conjunto dos Ministros do Plano, das Finanças e da Construção e Habitação.

Art. 19.º — Este decreto executivo conjunto entra em vigor a partir de 1 de Setembro de 1979.

Gabinetes dos Ministros do Plano, das Finanças e da Construção e Habitação, em Luanda, 24 de Agosto de 1979. — O Ministro do Plano, José Eduardo dos Santos. — O Ministro das Finanças, Manuel Gaspar Martins. — O Ministro da Construção e Habitação, Florentino Ndé da Silva.



Considerando que no quadro da soberania, do poder, ora consagrada, se torna necessário utilizar igualmente de meios que permitam aos referidos órgãos uma independência funcional e organizativa livre;

Naetés termos, ao abrigo do alínea b) do artigo 51.º da Lei Constitucional e no uso da competência que me é conferida pela alínea b) do artigo 14.º da mesma Lei, a Assembleia do Povo deliberou e decidiu assim a fazer publicar o seguinte despacho:

Único: — São aprovados os procedimentos apresentados pela Comissão dos Orçãos do Povo Popular da Assembleia do Povo sobre a eleição dos Presidentes das Assembleias Populares Provinciais, bem como as propostas para avançar às Assembleias Provinciais autónomas em condições de funcionamento, que se anexam e fazem parte integrante da presente resolução.

Visto e aprovada pela Assembleia do Povo.

Publique-se.

Luanda, aos 6 de Maio de 1991.

O Presidente da República, José Eduardo dos Santos.

PROVIMENTOS RELATIVOS À ATRIBUIÇÃO DO ARTIGO 76.º DA LEI CONSTITUCIONAL REVISTA

1. Com a aprovação do artigo 76.º da Lei do Povo Constitucional e nos termos do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 7/91 — Das Opções Especiais do Estado foi aprovada a transferência e a figura do (do) legislador (legisladores) (Legisladores do Estado) do Povo para o território da respectiva Província da Assembleia Popular Provincial.

2. Para a alteração, na matéria, sobre a qual se referem os procedimentos apresentados, a Assembleia do Povo decidiu, nos termos do artigo 76.º da Lei do Povo Constitucional, que a Assembleia do Povo, no uso da competência que lhe é conferida pelo artigo 51.º da Lei do Povo Constitucional, aprova, no uso da competência que lhe é conferida pelo artigo 14.º da mesma Lei, a seguinte resolução:

1. O presente contrato é celebrado em virtude de uma das seguintes condições:

a) O Outorgante, em virtude do presente contrato, obriga-se a pagar ao Outorgante, em prestações mensais, o preço fixado e reciprocamente aceite e de que será pago pelo segundo ao primeiro Outorgante.

b) No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

será ajustado em função da variação da moeda nacional, de acordo com o índice de preços ao consumidor em Luanda, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, no mês anterior à data de cada prestação.

3. O segundo Outorgante poderá antecipar o pagamento de uma ou mais prestações do preço, caso isso convenga ao primeiro Outorgante.

4. Estas prestações mensais serão liquidadas por letras aceites pelo segundo Outorgante.

CONTRATO — PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1. OUTORGANTE: ..... Secretária de Estado da Habitação, em representação do Conselho Nacional para a Venda do Património Habitacional do Estado.

2. OUTORGANTE: .....

Ambo os Outorgantes estipulam e reciprocamente aceitam os termos do presente contrato que se regerá pelas cláusulas seguintes:

1. O primeiro Outorgante obriga-se a vender ao segundo Outorgante que, por seu turno, aceita comprar o ..... designado pela letra do ..... em relação ao edifício sito em ..... composto de .....

2. É a seguinte a localização do imóvel objecto do presente contrato: .....

Pelo Norte: .....

Pelo Sul: .....

Pelo Este: .....

Pelo Oeste: .....

3. O preço fixado e reciprocamente aceite é de ..... que será pago pelo segundo ao primeiro Outorgante em ..... das seguintes condições:

a) No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

será ajustado em função da variação da moeda nacional, de acordo com o índice de preços ao consumidor em Luanda, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, no mês anterior à data de cada prestação.

3. O segundo Outorgante poderá antecipar o pagamento de uma ou mais prestações do preço, caso isso convenga ao primeiro Outorgante.

4. Estas prestações mensais serão liquidadas por letras aceites pelo segundo Outorgante.

5. No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

será ajustado em função da variação da moeda nacional, de acordo com o índice de preços ao consumidor em Luanda, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, no mês anterior à data de cada prestação.

3. O segundo Outorgante poderá antecipar o pagamento de uma ou mais prestações do preço, caso isso convenga ao primeiro Outorgante.

4. Estas prestações mensais serão liquidadas por letras aceites pelo segundo Outorgante.

ARTIGO 17.º

É revogada toda a legislação que contrarie o disposto no presente lei.

ARTIGO 18.º

Esta lei entra imediatamente em vigor.

Visto e aprovada pela Assembleia do Povo.

Publique-se.

Luanda, aos 6 de Maio de 1991.

O Presidente da República, José Eduardo dos Santos.

AO CAMARADA MINISTRO DAS FINANÇAS LUANDA

Nome: ..... Estado civil: .....  
Nascido em: ..... Natural de: .....  
Profissão de: ..... Filiação de: .....  
e de: ..... Profissão: .....  
Funcionando no(s): .....  
Titular do B. I. n.º: ..... Emitido em: ..... n.º: .....  
pelo Arquivo de Identificação de: ..... sendo  
occupante legal do imóvel propriedade do Estado, sito  
à Rua/Trevo/Largo do(a) ..... n.º: .....  
nesta cidade de ..... conforme fotocópia  
de contrato de arrendamento, caridido da Conserva-  
tória do Registo Predial da respectiva Câmara, último  
relevo de renda de casa vendida; fotocópia do B. I.,  
(esta última reconhecida notarialmente).

É sendo eu interessado adquirir por compra o supracitado imóvel.

Vem por esta via e ao abrigo do artigo 5.º da Lei Sobre a Venda do Património Habitacional do Estado requerer se dê, o Camarada Ministro das Finanças autorizar-me a compra do mesmo:

a) a pronto pagamento, com ou sem recurso ao crédito bancário: [ ]

(risar o necessário)

b) através de arrendamento com opção de compra: [ ]

Pelo que, Espere deferimento

de ..... de 1991.

O Requerente,

(Assinatura s/o selo, reconhecida notarialmente)

CONSIDERAÇÃO

da transação será rectificado em conformidade, sendo a diferença daí resultante regularizada na última prestação.

7. A falta injustificada de pagamento de qualquer das prestações, será tratada nos termos da legislação aplicável.

8. A venda do imóvel referido será efectuada e a respectiva escritura será outorgada pelo primeiro Outorgante a última prestação do preço ajustado e que o segundo Outorgante, devidamente documentado para o acto, assim o seja com uma antecedência de 10 dias.

9. Se, por culpa que for imputável ao segundo Outorgante, incluindo a falta de pagamento das prestações, este contrato vier a ser rescindido e não chegar a ser celebrada a escritura referida, o segundo Outorgante será obrigado a desocupar imediatamente o imóvel.

10. Todas as despesas com a avaliação do imóvel, com a celebração da escritura de venda, com o pagamento de taxas e com a realização de registos, serão de conta do segundo Outorgante.

11. Em caso de recurso à via judicial, serão suportadas pelo segundo Outorgante todas as despesas judiciais ou extra-judiciais, incluindo honorários de advogados, as quais se comutam em 10% do valor acordado, que o primeiro Outorgante tenha de fazer.

12. Para todos os aspectos controversos inerentes da execução dos termos do presente contrato, fica estabelecido o foro de Comarca de ..... com expressa renúncia a qualquer outro.

13. O presente contrato é celebrado em virtude de uma das seguintes condições:

a) O Outorgante, em virtude do presente contrato, obriga-se a pagar ao Outorgante, em prestações mensais, o preço fixado e reciprocamente aceite e de que será pago pelo segundo ao primeiro Outorgante.

b) No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

será ajustado em função da variação da moeda nacional, de acordo com o índice de preços ao consumidor em Luanda, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, no mês anterior à data de cada prestação.

3. O segundo Outorgante poderá antecipar o pagamento de uma ou mais prestações do preço, caso isso convenga ao primeiro Outorgante.

4. Estas prestações mensais serão liquidadas por letras aceites pelo segundo Outorgante.

5. No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

será ajustado em função da variação da moeda nacional, de acordo com o índice de preços ao consumidor em Luanda, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, no mês anterior à data de cada prestação.

3. O segundo Outorgante poderá antecipar o pagamento de uma ou mais prestações do preço, caso isso convenga ao primeiro Outorgante.

4. Estas prestações mensais serão liquidadas por letras aceites pelo segundo Outorgante.

5. No caso de, até a integral liquidação do preço ajustado no presente contrato, se verificar valorização ou desvalorização oficial da moeda nacional, o preço

## 8.2. MISSOES PRECEDENTES E PUBLICACOES RELACIONADAS

UNCHS/GLO/90/R01. Christopher Galil-Lewin:  
"Needs Assessment/Project Identification - Housing and Squatter Upgrading in Luanda" - AGO 1990

UNCHS/GLO/90/R01. Christopher Galil-Lewin:  
"Pilot Urban Management Project in Lubango - Angola - versão preliminar" - AGO 1990

PNUD-ANG/90/501 . Francisco Bruno Soares, José Brakarz e Paulo Henrique Rodrigues:

"Perspectivas de Descentralização em Angola e o Papel do Ministério de Administração do Território" Set. 1991

Banco Mundial - no. 9794 - ANG.  
"Projecto de Reabilitação Urbana e Meio Ambiente no Lobito-Benguela", Relatório de Avaliação - versão preliminar - Maio 1991

Secretaria de Estado de Urbanismo, Habitação e Aguas -SEHUA:  
"Levantamento do Estado das Edificações" - C. Galil-Lewin, Ana Torres e outros - inédito - 1990

SEHUA/UNDP/UNCHS - "Workshop on National Shelter Strategies" - Luanda, Angola - Março 1990

### 8.3. PRINCIPAIS DOCUMENTOS E BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

Condomínios em Areas de Favelas

Hector Poggiere - IBAM, Rio de Janeiro, 1982

Projecto: Metodologia visando a municipalização dos programas de Habitação Popular

- IBAM/CEF, Rio de Janeiro, 1990

Namibia: National Housing Policy - Nov. 1990

Moçambique: Seminário sobre Reforma dos Orgãos Locais Maputo, Nov. 1991

Programa de Gestion Urbana: Evaluacion del Mercado de Tierras

David Dowall - Banco Mundial/PNUD/HABITAT 1990

Economic and Social Commission for Asia and the Pacific:

Guidelines of Community-based Housing Finance and Innovative Credit Systems for Low-Income Households - Nov. 1990

#### 8.4. PARTICIPANTES DA REUNIAO DE AVALIACAO DE 29/4

- |                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| - Joaquim Ferreira Sobrinho | - SEH                             |
| - Dr. Baião                 | - SEH                             |
| - Silvestre                 | - SEH                             |
| - António Goma              | - INPF                            |
| - Felipe Rogério            | - INPF                            |
| - Edgar Ribeiro             | - Ministério de<br>Finanças       |
| - Euclides Muniz            | - Governo Provincial de<br>Luanda |
| - Alan Cain                 | - Development Workshop            |
| - R. Acquah-Harrison        | - UNCHS                           |
| - Francisco de Almeida      | - PNUD                            |

#### Kampsax International A/S:

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - Ingemar Saevfors | - Consultor OPS/PNUD |
| - Victor Zveibil   | - Consultor OPS/PNUD |

**8.5. INSTITUICOES GOVERNAMENTAIS, ONG'S, EMPRESAS PRIVADAS E TECNICOS CONTACTADOS**

**Secretaria de Estado de Habitação - SEH**

Vitoriano Ferreira Nicolau	-	Secretário
Joaquim Ferreira Sobrinho	-	Director de Gestão Imobiliária
Baião	-	Assessor Jurídico
Silvestre	-	Director de Desenvolvimento Habitacional
Bernardo Tumba	-	Secretário Executivo da Comissão Nacional de Privatização

**Instituto Nacional de Planificação Física - INPF**

António Goma	-	Director
Felipe Rogério	-	Arquitecto

**Ministério do Plano**

Júlio Sampaio	-	Vice-Ministro
José de Almeida	-	CTP-Sistema de Planeamento Regional

**Ministério das Finanças**

Edson Ribeiro	-	CTP projecto de Sistema Financeiro
---------------	---	------------------------------------

**Instituto de Organização e Administração do Estado - INORADE**

Luís Gonzaga Wawuti	-	Director
---------------------	---	----------

**Governo Provincial de Luanda**

José Sita	-	Vice-Governador
Euclides Muniz	-	Arquitecto

### **Governo Provincial da Huila**

António José Chitanda - Vice-Governador para a Organização e Serviços Comunitários

#### **Direcção Provincial de Habitação - Huila**

Afonso Fernando Prata - Director em Exercício

### **Gabinete de Planificação Física - Huila**

Paulino José Manuel - Director

### **Gabinete Técnico - Huila**

Ananias Vasconcelos - Director

### **Gabinete de Planificação Regional - Huila**

Maria Carolina Marques - Técnica

António Aníbal - Técnico

### **Comissariado Municipal de Lubango**

#### **Departamento de Serviços Comunitários**

Spínola - Director

### **Governo Provincial de Huambo**

Baltazar Manuel - Vice-Governador

### **Gabinete Provincial do Plano - Huambo**

Delfin - Director do Gabinete Técnico

Veneranda - Chefe para Area Social

Ildo Carlos - Estatístico

**Delegação Provincial de Habitação - Huambo**

David - Director

**Delegação Provincial de Serviços Comunitários - Huambo**

Damião Filipe - Director

**Delegação Provincial de Obras Públicas - Huambo**

Benedito Manuel - Director

**Delegação Provincial de Energia**

José Manuel Canoso - Director

**Delegação Provincial de Planificação Física - Huambo**

Gaspar - Director

**Instituto de Desenvolvimento Agrário - Huambo**

Jorge Mestre - Director

**Comissariado Municipal do Huambo**

Pedro Manuel - Administrador Adjunto

Alan Cain - Director/Development Workshop

Ana Torres - Arquitecta/Consultora

Bengt Soderberg - Arquitecto/ASDI

Kjell Westman - FABCON

Knut Andersson - DESCO

Inácio Santos - Empreiteiro/Lubango

Jorge Flora - Engenheiro/GABENG

Documentação exigidaPara aquisição dos imóveis do estado

A documentação necessária para instruir o processo de compra é composta de:

- a. contracto de arrendamento da habitação ao Estado

Em 1976, todos os ocupantes de imóveis do Estado foram instruídos a fazer contracto de arrendamento. Os que não o tem, devem possuir, no mínimo, um documento provisório.

- b. Fotocópia do último recibo de renda.

Não há controle pelo Estado sobre o pagamento das rendas. Na intenção de candidatar-se á compra do imóvel e/ou visando aproveitar os preços das rendas ainda baseados nos níveis de 1979, muitos arrendatários tem pago as rendas em atraso.

De qualquer forma, o total das rendas em atraso pode ser acrescido no valor de compra.

- c. Certidão de matriz predial do imóvel.

A certidão é dada pelas delegações provinciais de finanças, para através da inscrição do imóvel, verificar quem foi o ex-proprietário. Caso os impostos prediais estejam em dia, a conclusão é que há todavia um proprietário e o imóvel não pode ser privatizado. Em função da desorganização do Ministério das Finanças sobre os imóveis confiscados há informações sobre o aliciamento de funcionários para pagar impostos atrasados desde 1976 no intuito de conseguir o desconflisco do imóvel.

- d. Certidão de descrição predial

É dada pela Conservatória do Registo Predial, indicando características do imóvel (área construída, etc).

- e. Fotocópia de Bilhete de Identidade.

Para comprovação de cidadania nacional. O artigo 5º da lei 19/91 explicita a exigência de nacionalidade angolana para a aquisição por pessoas singulares e colectivas ou jurídicas.

### Exigências

De acordo com o artigo 15 da lei 19/91, "os imóveis vendidos não poderão ser alienados antes que sejam decorridos dez anos sobre a data da sua aquisição"

A escritura definitiva só é concedida após o pagamento do Imposto de Transmissão que, actualmente corresponde a 10% do valor do imóvel.

