

PROJECTOS HABITACIONAIS DE LUANDA

Moradores das centralidades com dúvidas sobre modalidades de pagamento das rendas

No próximo mês de Março, segundo os contratos, os moradores da maioria das centralidades com as chaves dos apartamentos desde 2013 devem efectuar o pagamento das rendas, existindo, no entanto, a dúvida se continuarão a ser prestações obrigatoriamente anuais ou mensais, como anunciara o PCA da Sonangol.

CÉSAR SILVEIRA

A 1 de Fevereiro de 2013 arrancaram as vendas livres das moradias das centralidades do Kilamba, Zango, Cacucio, Kipari e Quilometro 44, em Luanda. Pouco mais de um ano depois, o *Expansão* tenta perceber como andam as coisas nas mais novas cidades do País e constata que existem, ainda, algumas dúvidas entre moradores e potenciais beneficiários das moradias.

Uma das preocupações tem a ver com a possibilidade de alteração da modalidade de pagamento das rendas resolúveis – passando a ser mensal em vez de anual, como aconteceu com a primeira prestação, pagas antes da celebração dos contratos.

Uma expectativa que não teria razão de existir se se tivesse em conta apenas o contrato assinado pelas partes, visto que nele está acordado que as prestações seriam anuais. O que acontece, no entanto, é que em Setembro de 2013, o Presidente do Conselho de Administração (PCA) da Sonangol, proprietária da Sonip, imobiliária que comercializa os imóveis, garantiu que haveria alteração no modelo, prometendo que deveria de haver a exigência de pagamento anual.

"Depois de uma avaliação interna, chegámos à conclusão de que este procedimento não é o mais prático", explicou Francisco de Lemos. Assim, acrescentou, "ficou decidido que cada cliente deve fazer a liquidação das suas obrigações mensalmente, estando para breve a publicação de um comunicado a informar sobre as alterações aos modos de pagamento das rendas nas centralidades existentes em Luanda. Temos capacidade para fazer cobrança mensal. Por isso,

não vai continuar a haver a exigência de pagamento anual durante o mês de Março de cada ano", frisou.

No entanto, faltam menos de dez dias para o mês estabelecido para o pagamento e o assunto está por se esclarecer, motivando diversos comportamentos no seio dos moradores. Ou seja, há os que preferem esperar para ver, e, por isso, reservam o valor correspondente a prestação anual, assim como existem os que acreditam que se efectuará as palavras de Francisco de Lemos e, por isso, apenas estão a preparar-se para pagar a prestação mensal e ou até trimestral.

"Depois de ouvir o PCA sensibilizei-me que não precisava preparar o pagamento de um ano e não estou mesmo preparado. Se exigirem um ano me vão receber a casa porque não estou mesmo em condições de pagar", argumentou ao *Expansão* um dos moradores da centralidade do Kilamba.

A Sonangol prometeu falar sobre o assunto brevemente. O silêncio da Sonip em relação algumas interrogações, por ora, também marca este primeiro ano.

Até mesmo o Presidente da Comissão Administração da cidade do Kilamba, Joaquim Israel Marque, em entrevista ao *Expansão* (ver página 5), disse a real situação sobre as prestações do pagamento das rendas. "Infelizmente não temos informação nenhuma, o que sabemos é o que todo mundo sabe. É que a renda é anual. Quando ao passar a ser cobrada mensalmente, não temos conhecimento", adiantou.

Enquanto isso, juristas consideram que a alteração se estará a repor a legalidade, visto que a lei do inquilinato exige o pagamento de prestações mensais e não anuais, acrescentando a possibilidade de fazer-se uma adenda aos contratos.

Outra questão que também tem

feito alarido no seio dos moradores, mas com menos proporção que a questão da prestação, tem que ver com a possibilidade de aumentar-se o período de pagamento e baixar o valor da prestação. Uma possibilidade que, de forma oficiosa, o *Expansão* também tomou conhecimento sobre o qual a Sonangol também prometeu falar em breve.

Actualmente, no que diz respeito a renda resolúvel, os moradores com menos de 40 anos devem pagar em 20 anos, enquanto os maiores de 40 anos em 15 anos, sendo que o valor da renda varia em função da centralidade e a tipologia da moradia. Uma T3A, por exemplo,

Juristas consideram que a alteração se estará a repor a legalidade visto que a lei do inquilinato exige o pagamento de prestações mensais

está avaliada em 70 mil USD e a prestação anual dos moradores menor de 40 anos é de 6.798 USD, enquanto a dos maiores de 40 anos está fixada em cerca de 5.686 USD.

Moeda do contrato considerada de "alto risco"
Enquanto espera-se pelo esclarecimento em causa, vale recordar a necessidade de rever-se a cláusula do contrato, no que diz respeito a

moeda de referência para o pagamento das prestações que, no caso está em USD, considerado de "alto risco" pelo *Expansão* em outra ocasião.

Segundo o contrato, o pagamento das prestações serão realizadas em Kwanza, ao câmbio do dia do pagamento, no caso 31 de Março de cada ano, a manter-se o figurino actual.

"O risco consiste na possibilidade de ocorrer uma alteração da taxa de câmbio entre a data em que o indivíduo assumiu a obrigação e a data da liquidação. Se a moeda estrangeira desvalorizar, o indivíduo ganha. Se a moeda estrangeira valorizar, o indivíduo perde", escreveu o *Expansão* no "100 Makas" da edição 235.

Na ocasião, sublinhou ainda que, no caso das centralidades, tudo indica haver mais probabilidade de os indivíduos ficarem a perder, uma vez que a inflação em Angola ser muito maior do que nos EUA. Enquanto esperam por este e outros reajustes, os clientes que concretizaram o sonho da casa própria com estes projectos continuam a acreditar existir razões para manifestarem-se satisfeitos.

Um ano de espera

A celebração do início da comercialização livre das moradias representa também quase um ano de espera e ansiedade por parte das pessoas que aguardam pela assinatura dos contratos e, sequencialmente, recepção das respectivas chaves depois de efectuarem o pagamento da primeira prestação.

Segundo dados que a Sonip avançou em Setembro de 2013, encontram-se nesta condição mais de 12 mil pessoas.

"Temos um total 12.489 clientes ainda por atender. Todos serão atendidos nas diversas fases. Não há falta de imóveis para satisfazer estes clientes", assegurou, na altura,

ra, a directora comercial da Sonip, Deolinda Sena, acrescentando que esperam não deixar ninguém de fora. "Se alguém se sentir esquecido tem o direito de reclamar e deve reclamar", sublinhou.

De acordo com os referidos dados, a centralidade do Kilamba é a que tem o maior número de potenciais moradores à espera. Um total de 6.690 clientes, contra 4.954 da centralidade do Cacucio, 495 do Zango, 230 na centralidade do Kipari e 120 do Km 44.

Muitas destas pessoas têm estado, de facto, a ver concretizado o sonho, visto que a Sonip retomou, recentemente a entrega de moradias na centralidade do Zango, num processo que tem provocado alguma desconfiança, na medida em que o processo não está a ser divulgado.

A Sonip está a telefonar directamente aos candidatos para assinar os respectivos contratos e receber as chaves, como alguns beneficiários garantiram ao *Expansão*, num processo que se começa a tornar pouco transparente.

Segundo constatou o *Expansão*, a imobiliária da Sonangol está também a contactar alguns clientes apenas para os acalmar. "Ligaram para mim, no dia 18.02, a perguntar se de facto ainda estou à espera da casa e prometeram ligar para mim dentro em breve", adiantou um dos candidatos à uma moradia na centralidade do Kilamba.

Enquanto isso, os que beneficiaram de apartamentos na primeira fase do processo consideram "positivo" o balanço, apesar dos contratempos, onde se destaca, entre outras, a infiltração nos apartamentos, falta de água e luz.

Pony Marcial, da comissão de moradores da centralidade do Cacucio, apresenta como principais preocupações a falta de água, visto que apenas há "em dois dos doze blocos" da centralidade, assim

3 anos a dar a melhor informação económica





como a indecisão na gestão da escola dos 1º e 2º ciclos, uma situação que tem embaraçado o início do ano lectivo.

A falta de um posto médico e a necessidade de uma maior cobertura na recolha e gestão dos resíduos também preocupa os moradores da referida centralidade.

Por seu turno, a infiltração nalguns apartamentos e falta de escola destaca-se entre as preocupações dos moradores da centralidade do Zango onde, recentemente, a Sonip, segundo apurou o Expansão, entregou a responsabilidade da gestão dos espaços públicos dos blocos aos moradores. Desta feita, estão a organizar-se no sentido de manter os organizados.

Já o presidente da Comissão Administrativa da cidade do Kilamba desmente as denúncias de fissuras e infiltração de água em alguns apartamentos da referida centralidade.

Há também a necessidade de rever-se a cláusula do contrato no que diz respeito a moenda de referência para o pagamento das prestações

BAI pode ter ganho 12 mil novos clientes

Segundo dados da Sonip, até Setembro de 2013, foram comercializadas cerca de 12 mil unidades o que motiva interrogar quantos no-

vos clientes o Banco Africano de Investimento BAI terá conseguido. Uma questão que se justifica, visto que a Sonip elegeu a referida instituição bancária como parceiro, com os candidatos sem contas naquele banco a terem que abri-las, uma vez que o pagamento tinha de ser feito por transferência bancária.

Muitas destas pessoas já eram clientes do BAI, outros passaram ou passarão a ser", argumentou, Fábio Correia da direcção de Marketing e Comunicação do BAI, escusando-se a adiantar o número exacto de novos clientes que o processo proporcionou ao banco, assim como o valor de crédito cedido a propósito.

"O nosso objectivo é criar condições para que todos estes clientes de serviços bancários acedam rapidamente às suas casas, com as suas famílias, e que as liquidações das prestações e subsequente reconciliação dos valores com a So-

nip seja rápida e eficaz. Esta preocupação está presente no nosso Plano de Negócios e programas de expansão da nossa rede comercial, actualmente em curso, assim como no desenvolvimento do Plano Informático", acrescentou.

No entanto, a participação do BAI no processo poderá diminuir com a entrada em funcionamento, prevista para o primeiro trimestre do ano em curso, do Banco de Poupança e Promoção Habitacional (BPPH), afecto à Sonangol, que recebeu autorização para entrar em funcionamento em finais do ano passado.

"O banco não está a ser criado para competir com as outras instituições bancárias que operam no mercado. A Sonangol pretende apenas complementar o trabalho que tem estado a ser desenvolvido pela banca de um modo geral", disse Atandel Chivaca, vogal da Sonip, em Setembro de 2013.

Balanço e história das vendas

A Sonip, segundo balanço que apresentou em Setembro de do ano passado, recebeu para comercialização um total de 33.255 unidades habitacionais, das quais 20.002 na centralidade do Kilamba e 2.688 na centralidade do Zango, enquanto na centralidade de Cacaco estavam disponíveis 9.808 unidades.

Para comercializar no Km 44 a Sonip tinha disponível 264, enquanto na centralidade do Kapari existiam 496.

Foram comercializadas 19.460 unidades, sendo 12.425 na centralidade do Kilamba, 5.656 na centralidade de Cacaco, 928 no Zango, 221 no Km 44 e 240 no Kapari.

No que diz respeito às distribuições, foram entregues mais de 12 mil unidades. No Kilamba foram entregues um total de 11.516 moradias, em Cacaco 702 unidades e no Zango 433. No Km 44 foram entregues 101 e no Kapari 10.



3 de Abr.
de 2009



10 de Abr.
de 2009



17 de Abr.
de 2009



24 de Abr.
de 2009



30 de Abr.
de 2009

Balanço do 1º ano desde o início da venda livre das centralidades de Luanda

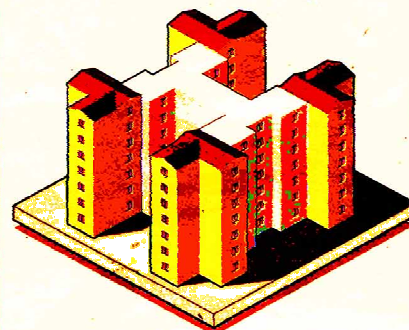
Desde o início da venda livre dos apartamentos das centralidades de Luanda, em Fevereiro de 2013 a Sonip e parceria com a Delta imobiliária venderam 19.460 unidades habitacionais das 33.255 que tinham a disposição. No global entregaram aos respectivos donos 12.762 unidades, enquanto 12.489 pessoas aguardam pela conclusão dos respectivos processos (assinatura dos contratos e recepção das chaves).

Projectos já existentes

Centralidade Kilamba

Tipologia De Edifício (Até)	Compra		Arrendamento	
	Vendas a Pronto	Renda Mensal	Renda Anual	
T3A	68.495,00 USD	350,00 USD	4.326,00 USD	
T3B	78.280,00 USD	400,00 USD	4.944,00 USD	
T3+1	88.065,00 USD	450,00 USD	5.562,00 USD	
T5	176.130,00 USD	900,00 USD	11.124,00 USD	

Tipologia De Edifício (Até)	Valor Apartamento	Renda Resolúvel Sem Capital Inicial		Renda Resolúvel Com Capital Inicial	
		Pagamentos Anuais		Pagamentos Anuais	
		> 40 - 15 anos	< 40 - 20 anos	Capital Inicial	Valor Remanescente
T3A	70.000,00 USD	6.798,00 USD	5.686,00 USD	14.000,00 USD	56.000,00 USD
T3B	80.000,00 USD	7.787,00 USD	6.551,00 USD	16.000,00 USD	64.000,00 USD
T3+1	90.000,00 USD	8.899,00 USD	7.416,00 USD	18.000,00 USD	72.000,00 USD
T5	180.000,00 USD	17.675,00 USD	14.708,00 USD	36.000,00 USD	144.000,00 USD

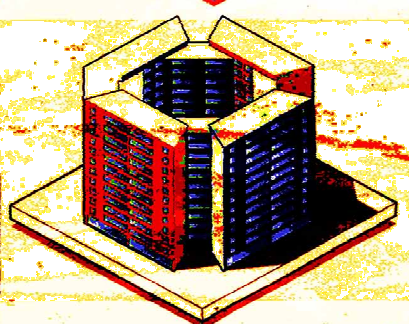


Centralidade do Zango

Apartamentos disponíveis:	2668
Apartamentos Vendidos/Set-2013:	928
Clientes a espera dos apartamentos:	495
Unidades entregues: Set/2013:	433

Tipologia De Edifício (Até)	Compra		Arrendamento	
	Vendas a Pronto	Renda Mensal	Renda Anual	
T3 - 120m²	78.280,00 USD	400,00 USD	4.944,00 USD	
T4 - 150m²	88.065,00 USD	450,00 USD	5.562,00 USD	

Tipologia De Edifício (Até)	Valor Apartamento	Renda Resolúvel Sem Capital Inicial		Renda Resolúvel Com Capital Inicial	
		Pagamentos Anuais		Pagamentos Anuais	
		> 40 - 15 anos	< 40 - 20 anos	Capital Inicial	Valor Remanescente
T3 - 120m²	80.000,00 USD	7.787,00 USD	6.551,00 USD	16.000,00 USD	64.000,00 USD
T4 - 150m²	90.000,00 USD	8.776,00 USD	7.416,00 USD	18.000,00 USD	72.000,00 USD

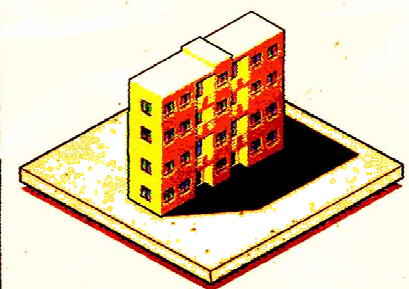


Centralidade de Cacucão

Apartamentos disponíveis:	9808
Apartamentos Vendidos/Set-2013:	5656
Clientes a espera dos apartamentos:	4954
Unidades entregues: Set/2013:	702

Tipologia De Edifício (Até)	Compra		Arrendamento	
	Vendas a Pronto	Renda Mensal	Renda Anual	
T4 - 120m² 5 Andares	58.710,00 USD	300,00 USD	3.708,00 USD	
T4 - 120m² 9 Andares	68.495,00 USD	350,00 USD	4.326,00 USD	
T5 - 150m² 5 Andares	83.173,00 USD	425,00 USD	5.253,00 USD	
T5 - 150m² 5 Andares	88.065,00 USD	450,00 USD	5.562,00 USD	
T5 - 150m² 9 Andares	88.065,00 USD	450,00 USD	5.562,00 USD	
T5 - 150m² 11 Andares	146.775,00 USD	750,00 USD	9.270,00 USD	

Tipologia De Edifício (Até)	Valor Apartamento	Renda Resolúvel Sem Capital Inicial		Renda Resolúvel Com Capital Inicial	
		Pagamentos Anuais		Pagamentos Anuais	
		> 40 - 15 anos	< 40 - 20 anos	Capital Inicial	Valor Remanescente
T4 - 120m² 5 Andares	60.000,00 USD	5.933,00 USD	4.944,00 USD	12.000,00 USD	48.000,00 USD
T4 - 120m² 9 Andares	70.000,00 USD	6.798,00 USD	5.686,00 USD	14.000,00 USD	56.000,00 USD
T5 - 150m² 5 Andares	85.000,00 USD	8.405,00 USD	6.922,00 USD	17.000,00 USD	68.000,00 USD
T5 - 150m² 5 Andares	90.000,00 USD	8.776,00 USD	7.416,00 USD	18.000,00 USD	72.000,00 USD
T5 - 150m² 9 Andares	90.000,00 USD	8.776,00 USD	7.416,00 USD	18.000,00 USD	72.000,00 USD
T5 - 150m² 11 Andares	150.000,00 USD	14.708,00 USD	11.124,00 USD	30.000,00 USD	120.000,00 USD



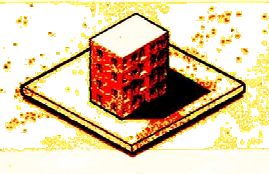
Centralidade do Kapari

Apartamentos disponíveis:	496
Apartamentos Vendidos/Set-2013:	240
Clientes a espera dos apartamentos:	230
Unidades entregues: Set/2013:	10



Centralidade do 44 Km

Apartamentos disponíveis:	496
Apartamentos Vendidos/Set-2013:	240
Clientes a espera dos apartamentos:	230
Unidades entregues: Set/2013:	101



Novos Projectos

No global estão em construção em Luanda 31.260 unidades habitacionais

Centralidade Kilamba

Vivendas:	5000	Apartamentos:	1008
Tipologia:	T3	Tipologia:	T3 e T3+1
Previsão de ent.: Abril/2014:	2190	Previsão de ent.: Junho/2014:	2500
Junho/2015:	2810	Dez/2014:	2500

Zango 5

Vivendas:	8000
Tipologia:	T3
Previsão de ent.: Março/2014:	1297
Junho/2014:	1989
Setembro/2014:	2087
Dez/2014:	26274

Zango 1

Vivendas:	2464
Tipologia:	T3 e T4
Previsão de ent.: Dez/2014:	N.A

Kapari

Moradias:	3504
Tipologia:	N.A
Previsão de entrega:	N.A

Centralidade Km 44

Moradias:	5000
Tipologia:	N.A
Previsão de ent.: Dez/2014:	N.A