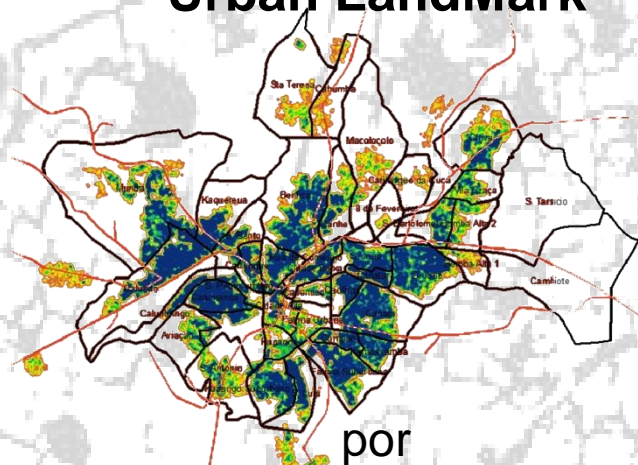


# Melhorar a Segurança da Posse Legal de Terras no Huambo, Angola

Apresentado :  
Tenure Security Facility Southern Africa  
Cities Alliance  
Urban LandMark



por  
**Development Workshop Angola**  
Johannesburg – 14 de Junho de 2013



# Contexto legal e Institucional

1. Angola foi afectada por um conflito prolongado: a luta pela independência de 61 a 75 e a guerra civil do pós-independência de 75 até 2002.
2. Neste período, a maioria da população refugiou-se nas áreas urbanas como as do Huambo, onde o conflito era mais intenso, fugindo das zonas rurais inseguras.
3. Com a paz em 2002, um número significativo de pessoas regressa ao Huambo, vindo das áreas costeiras relativamente mais seguras.
4. Durante a guerra peri-urbana e depois desta, os assentamentos habitacionais informais cresceram rapidamente, mas este processo não se fez acompanhar dos processos legais e administrativos de gestão destas áreas.
5. Há uma carência de cadastros das terras municipais, bem como de registos de habitação e imobiliário.



# Ambiente legal

- Angola herdou o Código Civil Português, cuja estrutura não acomodava facilmente a prática da legalização de terras dos nativos.
- A Constituição do pós-independência define o Estado como sendo o proprietário e gestor das terras.
- Leis agrárias de 91 e 2004 estabelecem o cadastro colonial como base para a titulação de terras, enfraquecendo ou ignorando as reivindicações tradicionais de terras e o conceito de “ocupação de boa fé”.
- Os títulos para as zonas urbanas são atribuídos somente para as áreas urbanas completamente urbanizadas, por leis gerais, visto não estar publicada regulamentação para as terras peri-urbanas.



# Oportunidades actuais

- O Governo Angolano adoptou uma política ambiciosa para construir 1 milhão de casas até 2012.
- Com este programa o Governo pretende eliminar as construções informais, também conhecidas como musseques.
- Neste processo o Governo pretende facilitar as construções de auto-ajuda de 685.000 casas.
- A Lei de Terras de 2004 reafirma a autoridade do estado como primeiro gestor e proprietário da terra.



# Aumento da insegurança dos desfavorecidos

- Os mais desfavorecidos, muitas vezes, ocupam espaços valiosos nos centros das cidades.
- Os planos urbanos envolvem despejos forçados dos desfavorecidos e a criação de assentamentos habitacionais na periferia, em terras com menor valor.
- Esta expropriação dos mais desfavorecidos agudiza a sua pobreza.



# Hipóteses de pesquisa

Pontos iniciais a investigar sobre as práticas actuais da gestão de terras e o progresso na criação de instituições nesta área são os seguintes:

- As práticas de gestão no Huambo foram enfraquecidas e um baixo nível de prioridade foi dado às questões fundiárias durante os anos de conflito (75 - 2002).
- As administrações municipais estão interessadas em desenvolver procedimentos adequados, que criarão também receitas fiscais, com base no seu novo mandato, nos termos da lei 7-02.
- A confusão existente relativamente ao papel das instituições e às suas competências resulta em processos informais;
- O apoio do governo central tem sido insuficiente.



# Metodologia do Processo

O projecto tem várias componentes e inclui:

- **Um estudo legal:**
  - Análise da legislação existente
  - Como a legislação se consubstancia na prática, no Huambo
  - Porque as Administrações Municipais não seguem o estabelecido legalmente.
- **Um inquérito domiciliar sobre a aquisição de terras.**
- **Como as práticas podem mudar e ser adaptadas.**
- **Avaliação do apoio necessário para reforçar as Administrações Municipais neste domínio.**



# Ferramentas Legais

**As alíneas apresentam as definições estabelecidas legalmente, sobre o direito à posse formal, codificadas na Lei de Terras e no Código Civil:**

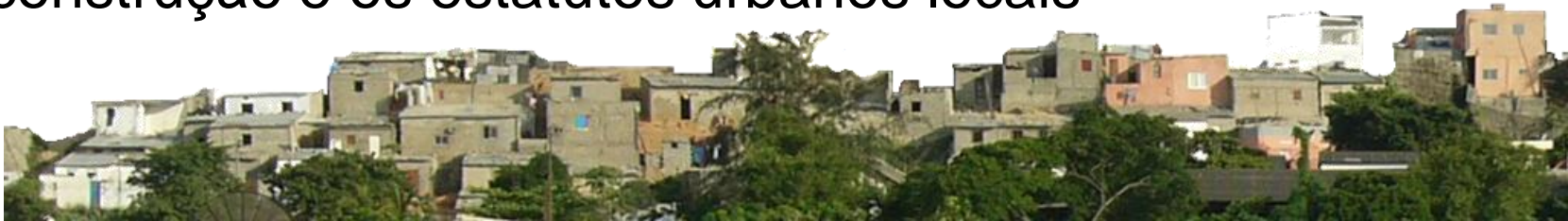
- a) Direitos de ocupação precários (temporários)
- a) Direitos de superfície
- b) Domínio consuetudinário útil às comunidades rurais (ainda não regulamentado)
- c) Domínio cívico útil (ainda não regulamentado)
- d) Direito à propriedade privada para as terras urbanas (aplica-se às propriedades estabelecidas na era colonial)





# Ferramentas Administrativas em uso no Huambo

1. **Atestado de Residência** – com 2 vizinhos como testemunhas
2. **Declaração de Ocupação de Terra, da Comissão de Bairro** – com o Soba como testemunha
3. **Declaração de Ocupação, da Administração Comunal** – assinada pelo Administrador.
4. **Licença de Ocupação** (Licença de Arrematação) – válida por 3 anos e renovável até que o Título de Direito de superfície seja emitido.
5. **Licença pelo lote** ou sub-divisão – seguindo o plano urbano municipal.
6. **Licença para demarcação** ou vedação do espaço.
7. **Licença de construção** – respeitando os códigos de construção e os estatutos urbanos locais



# Agenda para a regularização das terras

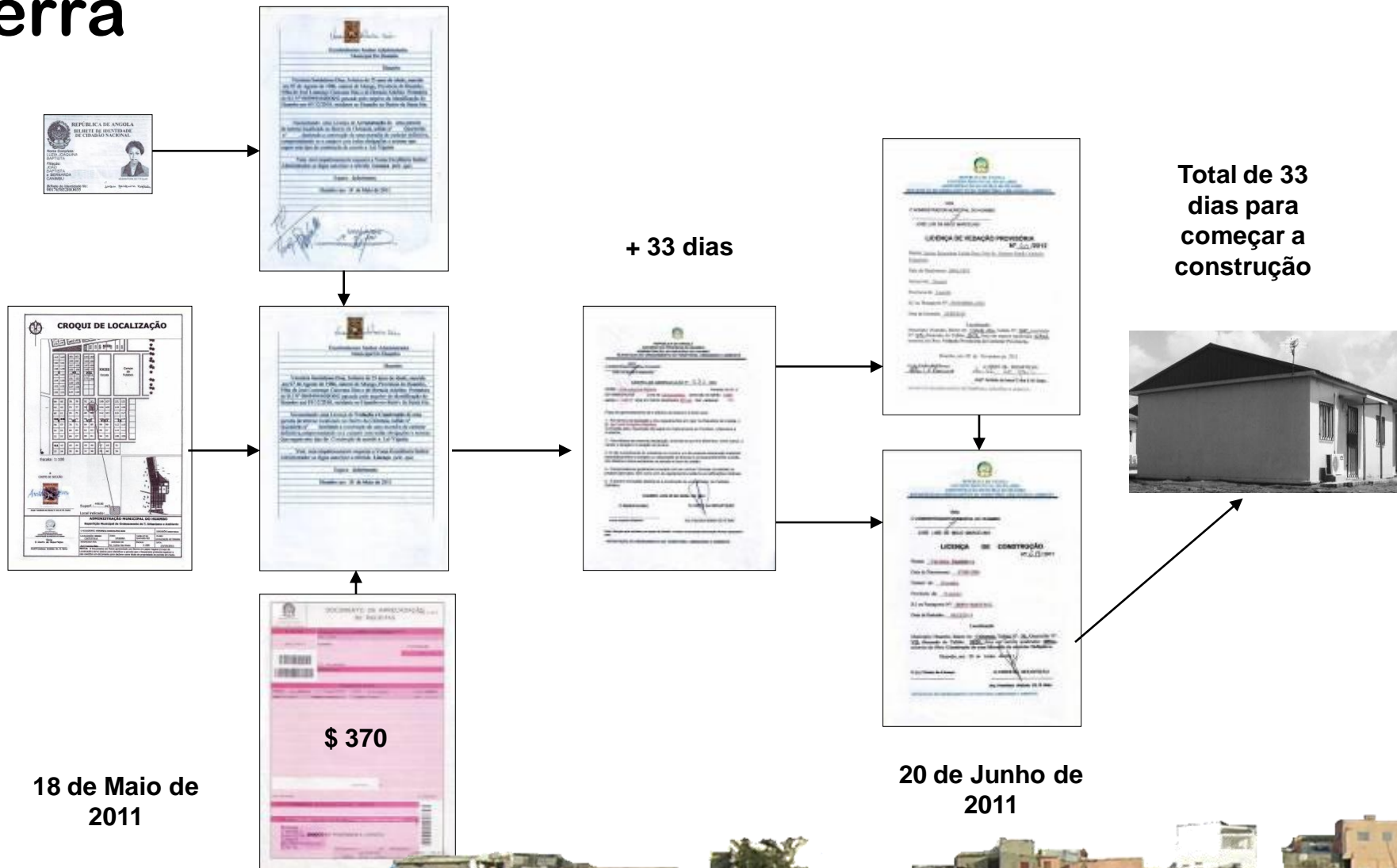
Registo da terra para Habitações legalizadas

142	143	161	162	163	164	XXIII Escola	Campo de Futebol.		
140	141	159	160	165	166				
138	139	157	158	167	168				
136	137	155	156	169	170				
134	135	153	154	171	172				
132	133	151	152	173	174				
130	131	149	150						
		147	148						
		145	146						
64	65	78	79	92	93	106	107	121	122
62	63	76	77	90	91	104	105	118	120
60	61	74	75	88	89	102	103	116	117
58	59	72	73	86	87	100	101	114	115
56	57	70	71	84	85	98	99	112	113
54	55	68	69	82	83	96	97	110	111
52	53	66	67	80	81	94	95	108	109
41	42	43	44	45	46	47	48	51	
33	34	35	36	37	38	39	40	50	

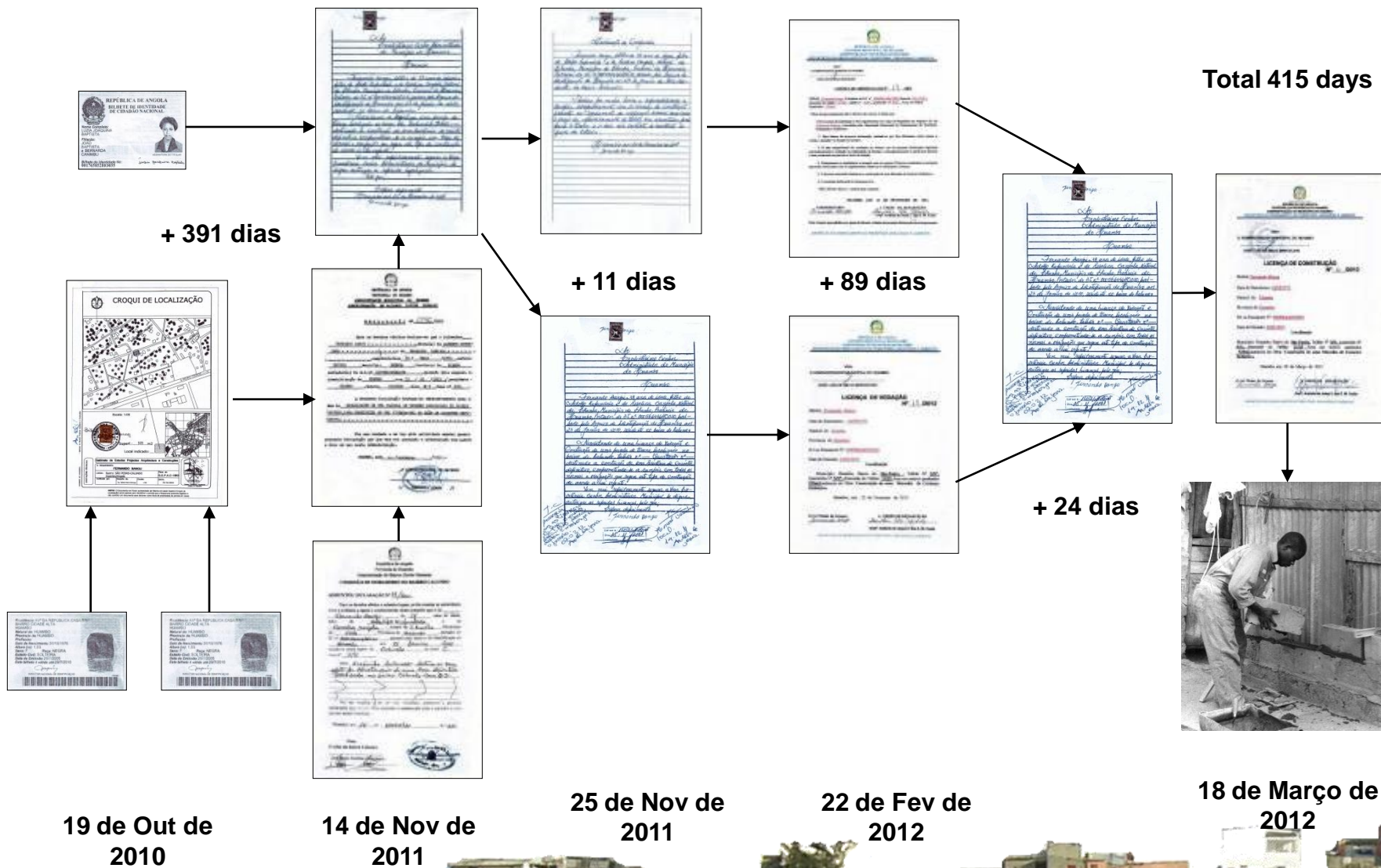
Regularização da ocupação informal



# Processo burocrático regular legalizar terra



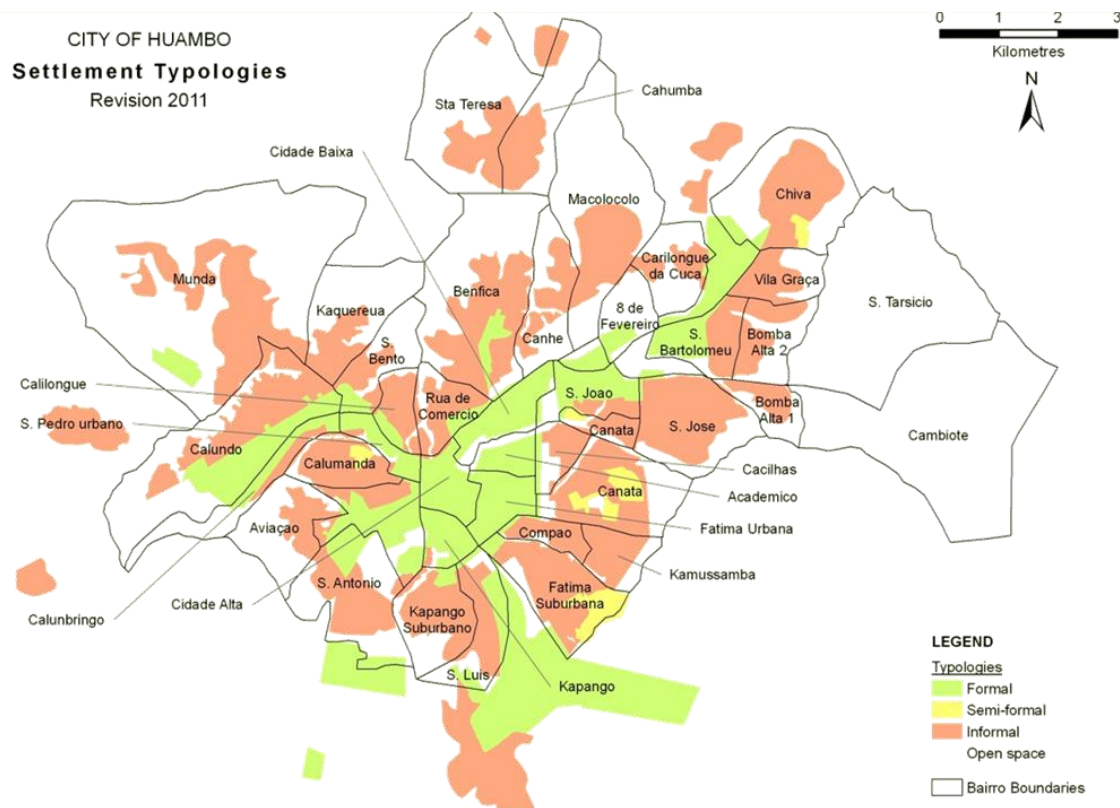
# Processo de legalização da ocupação informal



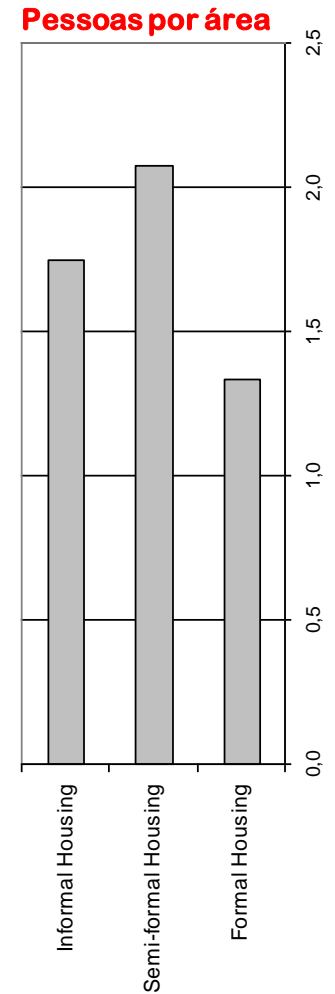
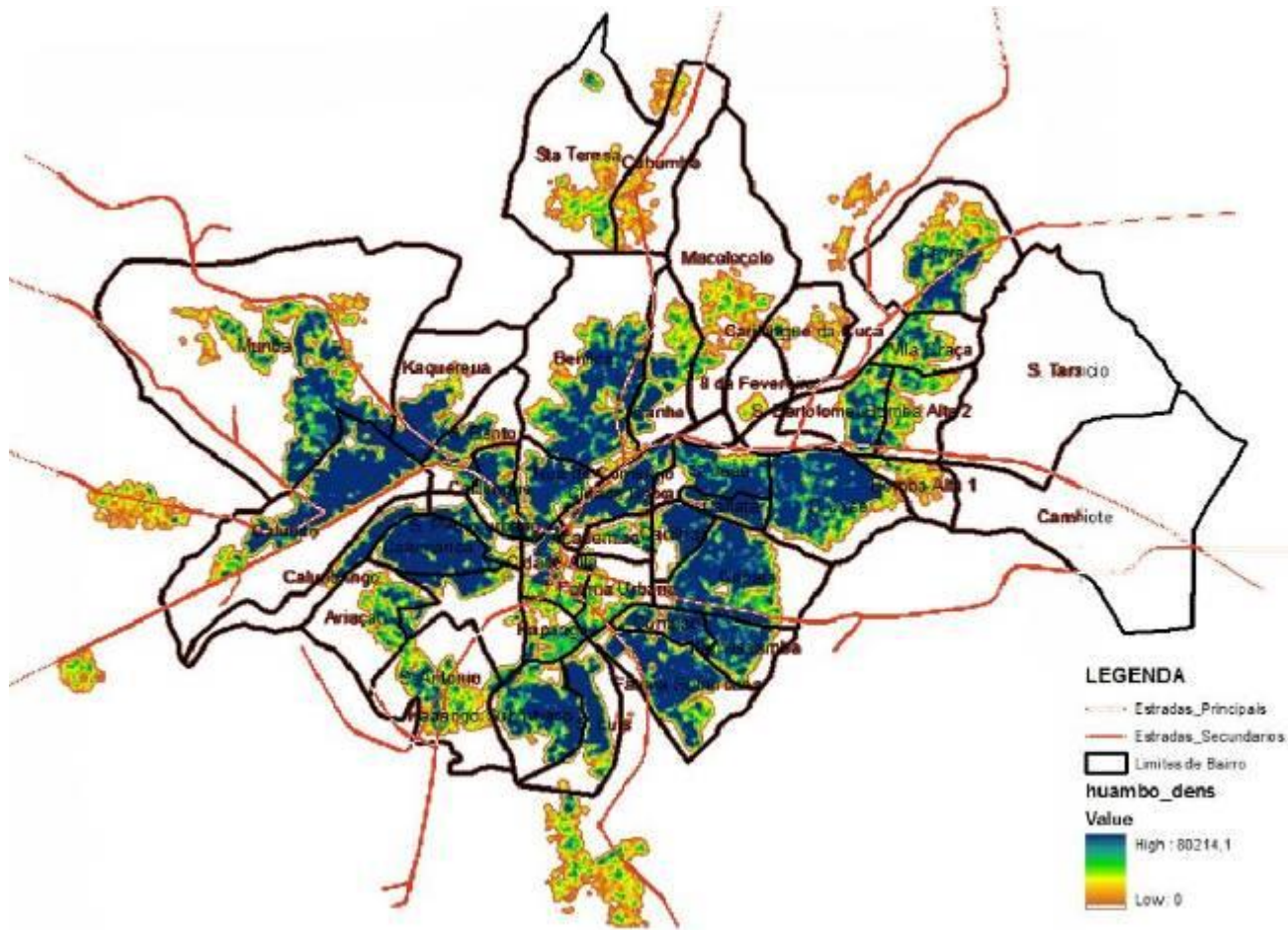
# Inquérito domiciliar sobre aquisição de terras

## Amostragem por SIG na base da tipologia de assentamentos

- Áreas legalizadas, incluindo a antiga cidade colonial
- Habitações semi-formais, construídas informalmente, mas alinhadas para futura infra-estruturação;
- Construção informal não estruturada (*musseques ou bairros*) sem infra-estrutura urbana planificada.

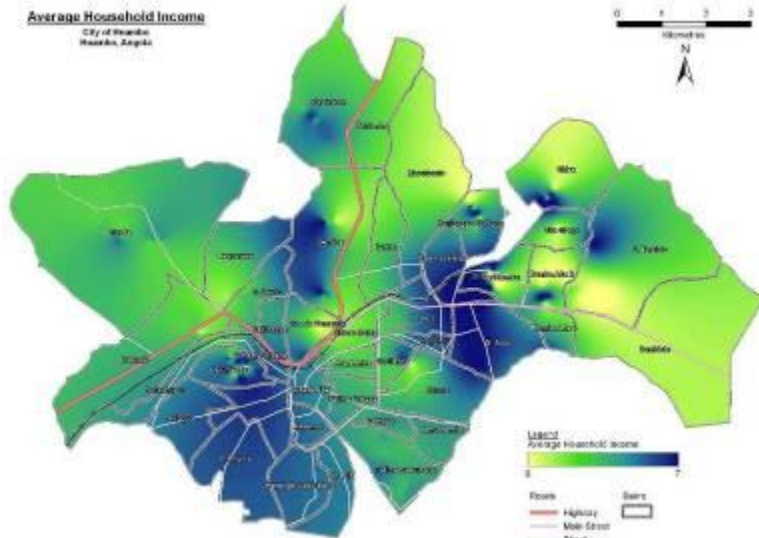


# Demografia & Sobre-Povoamento



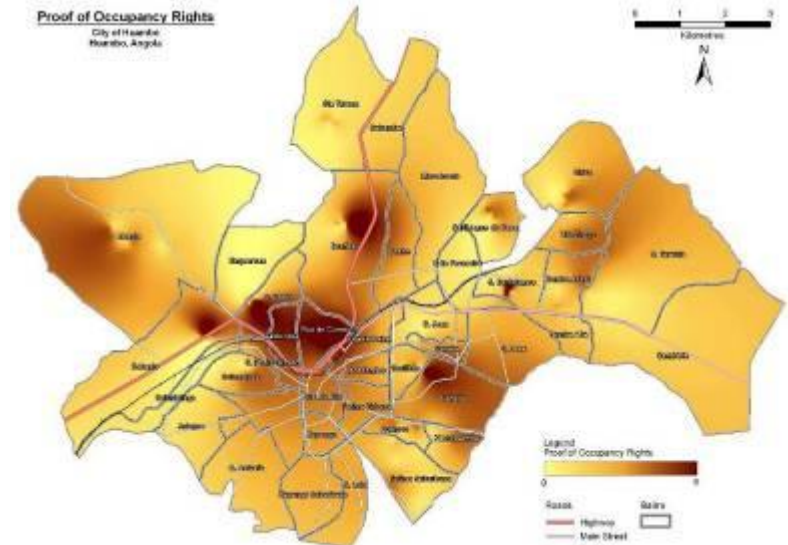
# Características dos Assentamentos

Average Household Income



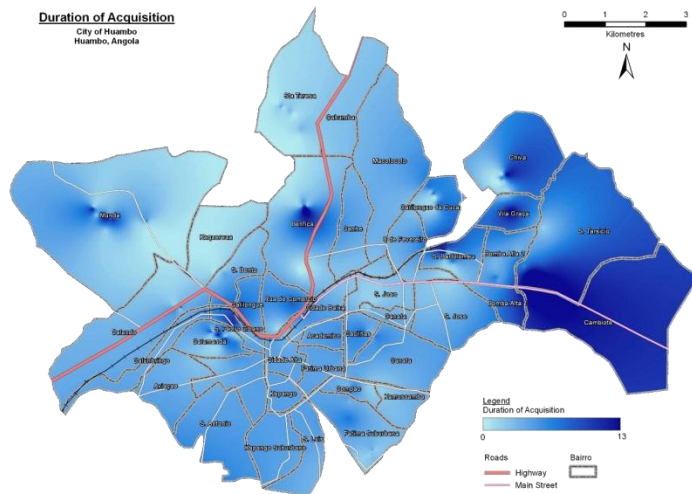
Rendimento Médio Familiar

Proof of Occupancy Rights



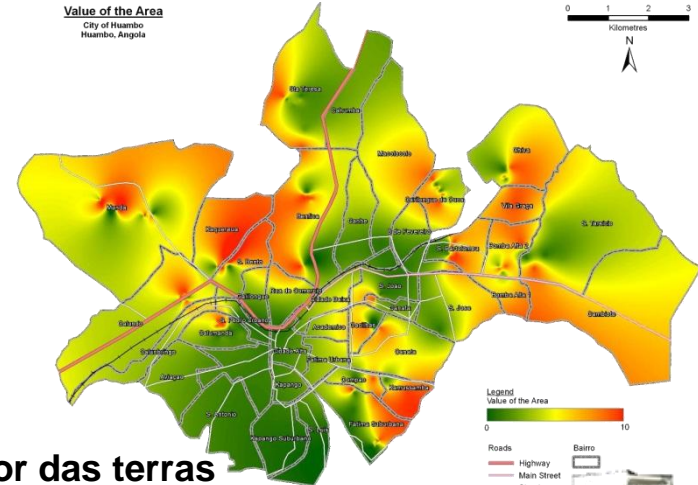
Solidez dos direitos fundiários

Duration of Acquisition



Tempo de residência

Value of the Area



Valor das terras



# Documentação & Reclamação de Direitos Fundiários

- Nas áreas de habitação legal, 30% dos ocupantes não tem prova de posse da habitação. 70% têm um contrato escrito mas não um título legal.
- Nas áreas semi-legais, 51% não tem nenhuma prova de posse, 5% tem apenas um acordo verbal, 37% tem um contrato escrito e 7% tem uma licença de arremetação. Só nestas áreas se encontra este documento.
- Nas áreas de habitação informal, 45% não tem prova de posse, 7% tem um acordo verbal, 13% tem um acordo verbal com testemunha, 3% tem acordo verbal com funcionário públicos como testemunhas e 31% tem contrato escrito.





# Reivindicações sobre a legitimidade da ocupação

- 29% dos casos reivindicam que o Soba ou o Coordenador do bairro permitiu aquela ocupação.
- 5% dos inquiridos dizem ter recebido permissão da Administração Municipal ou de um seu agente.
- 5% dos casos nas áreas com habitações informais dizem que as terras estavam desocupadas na altura em que a ocuparam.
- 13% dos casos acham legítimas as suas ocupações, por terem documentação.
- 21% dos ocupantes das áreas de habitação informal, acham legítima a sua ocupação, porque o proprietário lhes deu permissão para que ficassem.
- 24% dos ocupantes das áreas de habitação informal, acham legítima a sua ocupação porque receberam a garantia de um amigo ou membro da família de que esta era válida.



# Conclusões sobre a Segurança da Posse

- Há um mercado de terras e parcelas de terra na cidade do Huambo, cuja escala vem aumentando significativamente.
- Muitas das transacções, nas áreas de habitação informal não são registadas. Contudo, noutras áreas, elas são geralmente registadas com documentos de compra e venda.
- As transacções são tidas como seguras pela imensa maioria dos intervenientes.
- Poucas transferências de posse estão assentes em documentos com um sólido valor legal.
- Mesmo nas situações em que o estado esteve presente na distribuição de casas e terrenos, é discutível a medida em que a documentação está completa e é legalmente sólida.
- Uma grande parte da classe média e de elite também não possui os títulos legais para o terreno ou habitação que ocupam.



# Recomendações

## 1. Reconhecer o direito à ocupação, por “boa fé”,

a maioria dos residentes urbanos adquiriu a sua terra através de mecanismos legítimos e a maioria tem como provas documentos ou testemunhas.

## 2. Legalizar o princípio do gradualismo do direito à posse legal, sendo os aspectos essenciais os seguintes:

- **Intermédio** entre o direito pleno à posse e o reconhecimento básico de ocupação;
- **Evolutivo**, através de manifestações de direitos até ao reconhecimento pleno;
- **Definido**, no que concerne a questões de transferência, indemnização e de limitações



# Recomendações

3. **Efectivação na prática do direito à informação**, existe a obrigação por parte do governo e dos seus parceiros, de divulgar publicamente os seus planos, intervenções, concessões de terras e os programas de requalificação urbana.
4. **Aprender por meio de projectos-piloto**, estabelecer mecanismos para a evolução gradual dos direitos de ocupação até títulos legais.
5. **Criar sistemas municipais de informação de terras (cadastrros)** mapa, inspecção e registo com informação em cada parcela de terra, com um identificador exclusivo. Os sistemas de informação de terras devem ser desenvolvidos de forma gradual, podendo futuramente facultar a informação necessária para a criação dos impostos sobre a terra ou tranferência de direitos.
6. **Assegurar os direitos das mulheres em relação à terra**



# Garantir direitos de posse legal no Huambo

- A actual Administração Municipal do Huambo mostrou-se disposta a inovar, no que toca à prática de gestão de terras e usa da sua autoridade administrativa para lidar com alguns vazios da legislação Angolana de Terras.
- A municipalidade acolheu a parceria da Development Workshop para fazer frente a décadas de problemas de gestão fundiária.
- A DW foi contratada para ajudar na criação do primeiro cadastro municipal.
- Formação em *Open Title* um programa de mapeamento e registo de terras baseado no Modelo de Posse Social (Social Tenure Domain Model)



# Cadastro de terras com *OpenTitle*

Os componentes do cadastro são; mapeamento, demarcação da parcela, registo, licença & arquivo.

## A. Mapeamento

- a) Imagens de Satélite
- b) Mapas topográficos

A screenshot of a software interface displaying a data table. The table has columns for various fields such as 'Parcela N.', 'Área de Implantação', 'Município', 'M. U.', 'Cadastrado', 'Data de Implantação', 'Data de Registro', 'Data de Votação', and 'Município'. The table contains several rows of data, including parcel numbers, areas, municipalities, and dates.

## B. Demarcação da parcela

## C. Registo

## D. Licença

## E. Arquivo



# Cadastro Digital com GIS

## Sistemas de Informação Geográfica

Monitoring Wells

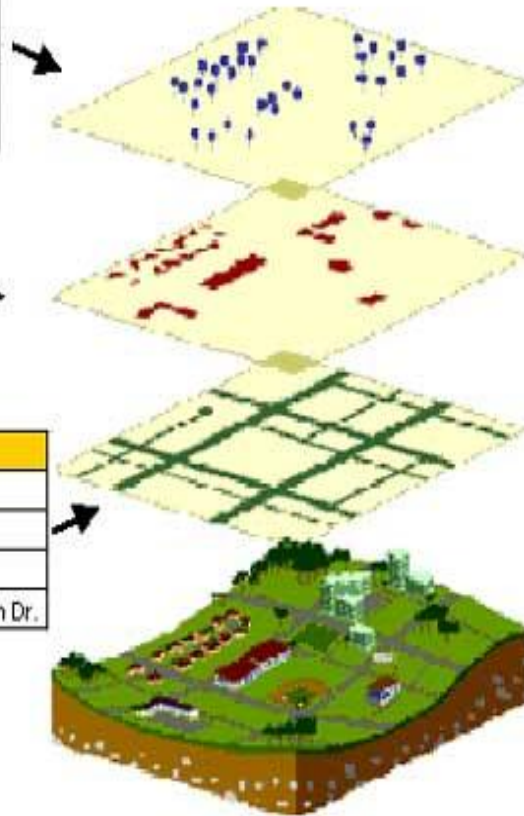
Well ID	Date Sampled	Concentration
C-6A	5/8/94	300
C-8A	5/8/94	20
C-13A	5/8/94	120
C-17A	5/8/94	560

Industries

Facility	Address
Acme	3029 Convington Dr.
Fox	742 West Lake St.
TPC	90 Aspen Dr.

Population

Family Name	Occupants	Address
Blake	6	79 Circuit St
Hernandez	2	148 Plain St.
Joy	4	18 Webster St.
Smith	5	4321 Tecumseh Dr.



Dw



# Orientar o reajustamento de terras no Huambo

O Ajuste Fundiário fornece um mecanismo de mercado para regularizar os assentamentos informais, fornecendo uma infraestrutura sustentável e acesso aos serviços. Ao mesmo tempo fortalece os direitos de posse legal e protecção dos bens dos mais desfavorecidos. A DW dirigiu dois projectos-piloto de reajustamento com a Administração Municipal do Huambo.





An aerial photograph of a densely packed urban area, likely a favela or informal settlement. The buildings are small and closely packed, with a grid-like street pattern overlaid on top. The text "Obrigado" is centered in the middle of the image in a yellow, sans-serif font. The bottom of the image shows a different view of the same area, with more colorful buildings and greenery.

Obrigado