

Editorial 50 – Riqueza e Capital (1)

Por: Agostinho Mateus

A riqueza pode ser definida como o conjunto de bens materiais ou financeiros que um país, empresa ou pessoa dispõe. Já o capital, pode ser definido como o conjunto de bens materiais ou financeiros capazes de gerar um rendimento. Enquanto o capital gera mais riqueza em resultado da sua aplicação (independentemente de como ela é distribuída, o que é outra questão), a riqueza estagnada, não gera nada... se tanto, gera despesa! pois carece de protecção, manutenção, etc.

Angola tem riqueza, mas continua com pouco capital!

Por isso, não gera rendimento/mais riqueza nem para o Estado nem para as famílias e ambos sobrevivem com grande dificuldade! É preciso capitalizar a riqueza existente.

Existe uma enorme **riqueza** não petrolífera concentrada na propriedade **imobiliária e fundiária**. É também por conta disso que muitos angolanos e não só, dizem que Angola é um país vasto, rico e belo; o que de facto é. No entanto, o nível de pobreza é bastante alto. Porquê? Porque essa riqueza parada não gera rendimento para os seus cidadãos. Gera despesa, aproveitamentos egoístas e fomenta a corrupção!

A mera existência dessa riqueza não influencia positivamente o mercado imobiliário, o crédito e toda a economia; não lhe acrescenta liquidez nem mobilidade.

Em 2021, o Estado continuou com dificuldades em permitir a capitalização dessa enorme riqueza existente por via da titularidade dos terrenos e das casas.

O impacto na economia, no âmbito dos diversos programas criados no sentido de se promover o registo e cadastramento de alguns terrenos e habitações, continua praticamente invisível. Acreditamos que isso ocorre porque os direitos concedidos continuam pouco claros e não titulados, de tal forma que possam ser transmitidos livremente e que possam, enquanto títulos de propriedade, ser facilmente divisíveis; a propriedade tem de se liquidificar, de se tornar fungível, de ser um equivalente próximo do dinheiro.

Os terrenos e construções continuam a ter um regime de propriedade mais próximo da simples posse do que da propriedade, completamente subordinado aos “direitos” do Estado e atribuído de forma precária. Nomeadamente, diz o n.º 1 do Art.º 18.º da Lei de Terras (limites ao exercício dos direitos fundiários) que “o exercício dos direitos fundiários sobre as terras pelos seus titulares está subordinado ao fim económico e social que justificou a sua atribuição”. Esta subordinação “socialista” do direito de propriedade ao Estado, que atribui e controla o uso da terra, impede que os terrenos se tornem verdadeiramente riqueza, muito menos que se possam transformar em capital.

Devido à imprecisão dos direitos, quando os títulos são concedidos, ou à falta deles, o proprietário de uma moradia numa centralidade/urbanização, por exemplo, não pode, nos termos da Lei, fazer um trespasse, arrendar, dar como garantia de um empréstimo bancário, nem de qualquer outra forma usar a sua riqueza para iniciar uma actividade empresarial.

O mesmo acontece com os terrenos: o proprietário não pode, nos termos da Lei, dar uma utilidade diferente da que lhe foi concedida sob o risco de vir a perder a propriedade da terra pois deverá tão somente usá-la nos termos aos quais o Estado a

“emprestou”. Tal como acontece com uma moradia numa centralidade/urbanização, não pode fazer trespasse, arrendar, nem dar como garantia para um empréstimo bancário.

É nossa opinião que o Estado deva permitir a transferência da propriedade fundiária para terceiros, com todos os seus direitos e deveres, salvaguardados que estejam os direitos do Estado sobre os bens ainda não pagos que devem ser tratados como se estivessem hipotecados.

No entanto, essa situação talvez sirva para reforçar a necessidade de o Estado actuar apenas como regulador deixando o mercado imobiliário para os operadores do sector.

O Estado, sendo parte interessada nos processos existentes, para garantir os seus direitos, pode acabar por limitar a emissão de títulos das moradias que construiu. Quem regulará então essas transacções? O financiamento deve ser feito através dos meios normais; a banca existe também para isso e a classe média, que é geralmente a beneficiária dessas construções, tem conhecimento e condições para lidar com a banca e com as imobiliárias.

Não temos informação que nos possibilite fazer o acompanhamento e análise do processo de titularidade em curso dessa riqueza, pois a página oficial do ministério da justiça e dos direitos humanos, não apresenta informação estatística quase nenhuma.

No entanto, quando se consulta a página da AGT, já há alguma informação, o que pode indiciar uma maior preocupação com a arrecadação de tributos! É necessário que esse processo de registo e cadastramento não se limite à necessidade de alargamento da base tributária em sede do IP. A necessidade de titularidade dessa riqueza vai além disso. As empresas e as famílias precisam urgentemente de capital.

Existindo 20 milhões de habitantes urbanos e considerando uma família média de 6 pessoas, teremos cerca de 3,4 milhões de habitações urbanas. Por outro lado, segundo a Organização das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação, o país tem 58 milhões de hectares de terras aráveis. Quantas habitações e hectares estão titulados? Afirmou-se que no ano de 2021 o Estado entregaria 32.800 títulos de concessão de terras agrícolas. No entanto, o ministério da justiça e dos direitos humanos não publicou dados sobre a efectivação desse objectivo nem quantos hectares representaram os títulos concedidos. Não obstante, de acordo com a informação disponibilizada pela AGT, a quantidade acumulada de imóveis inscritos até 2021, é de apenas 370.388, incluindo casas e terrenos!

Como se pode verificar, é um número bastante irrisório para o impacto necessário no ambiente de negócios. O registo corresponde apenas a 11% da quantidade de imóveis de habitação urbana, que estimámos! Isto sem considerar os terrenos. Há um enorme potencial de registo e reconhecimento da riqueza para que possa ser convertida em capital!

O Estado deve registar, com urgência, todos os terrenos e habitações atribuindo a sua titularidade a uma pessoa (singular, colectiva ou Estado), independentemente dos direitos que esta titularidade possa consignar (uso, exploração, propriedade).

Para tal, propomos que: a identificação do imóvel deve ser feita através das coordenadas GPS dos seus limites. Para um mínimo de organização do território o MAT deve dedicar-se ao que lhe compete registando a propriedade e atribuindo nomes (números) às ruas e às portas. É inacreditável que ainda não tenhamos conseguido fazer uma coisa tão básica como toponímia!

Os direitos (uso, exploração, propriedade) só devem poder ser limitados por normas específicas. Formulações gerais ou de subordinação ao dirigismo económico do Estado

como consta da actual lei de terras (“...subordinado ao fim económico e social que justificou a sua atribuição) devem ser urgentemente eliminadas.

Deve ser eliminada toda a possibilidade de “atribuição” de terrenos e imóveis. O Estado é detentor de propriedade e deve apenas poder vender o direito ao seu uso, exploração ou à propriedade plena, nunca ceder seja a que título for.

Após o registo, deve fixar-se um período curto para a solução de conflitos entre os vários “donos”.

Também qualquer limitação dos direitos que implique a redução do valor do título deve dar lugar a indemnização justa.

O benefício económico de qualquer direito de propriedade, mesmo que a sua utilização apenas possa aplicar-se à totalidade do bem, deve poder ser dividido em fracções e comercializado livremente de tal forma que possa ser dividido pelos “co-proprietários” na proporção das suas participações.

Só nestas condições a propriedade poderá ser facilmente capitalizada.

Luanda, 26 de Abril de 2022