

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE GRADUAÇÃO
CURSO DE ENGENHARIA CARTOGRÁFICA E DE AGRIMENSURA

PIRES DINIS

**O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO EM ANGOLA COMO
UMA FERRAMENTA DE GESTÃO MUNICIPAL E FOMENTO A ECONOMIA**

SÃO LEOPOLDO
2020

PIRES DINIS

**O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO EM ANGOLA COMO
UMA FERRAMENTA DE GESTÃO MUNICIPAL E FOMENTO A ECONOMIA**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em
Engenharia Cartográfica e de
Agrimensura, pelo Curso de Engenharia
Cartográfica e de Agrimensura da
Universidade do Vale do Rio dos Sinos -
UNISINOS

Orientador: Prof. Me. Leonardo Campos Inocencio

São Leopoldo

2020

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus pelo fato de me ter dado a vida e cuidar de mim. Em seguida agradeço aos meus pais João Carlos Pires e Conceição Cassumba que sempre estiveram comigo em todos os momentos da minha vida. Agradeço a família em geral pelo apoio dado, especialmente os meus irmãos: Luicínio, Enoque, José, Víctor, Reis, Joel e Desejada Dinis que foram de grande ajuda para a realização desse trabalho. Agradecer os amigos, em especial o Venâncio Albano e João Nunes que se disponibilizaram em ir atrás de informações locais e revisar o conteúdo. Agradecer aos colegas em especial o Eduardo Nzinga, aos professores e ao orientador pela disponibilidade e ajuda necessária para a realização deste trabalho.

RESUMO

O território angolano (especificamente em Luanda) é fortemente marcado por assentamentos subnormais, inclusive nos arredores das zonas mais importantes do país. A debilidade vivenciada em muitos pontos da cidade e a complexidade territorial que afeta o bom funcionamento de vários serviços públicos e conseqüentemente a população, tem preocupado os órgãos públicos, o que leva a recorrerem à implementação do cadastro para apoiar nas futuras decisões considerando a realidade local. Desse modo, para este trabalho pretende-se desenvolver a importância do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) para a gestão e planejamento do território, de forma a perceber os principais desafios no desenvolvimento do ordenamento territorial a nível nacional, provincial e municipal. Apontar os obstáculos como a falta de interoperabilidade entre as instituições que impedem a funcionalidade dos planos, apresentar também medidas que possam ser tomadas para o melhoramento e a realização de um cadastro eficiente. Por exemplo, o uso do SIG tem se mostrado muito consistente para o cadastro, como pode ser visto nos resultados a representatividade dos possíveis valores de arrecadação de 62.216,03 USD em apenas uma quadra relativamente ao Imposto Predial Urbano (IPU) nacional, o que mostra e prova a viabilidade do cadastro para a economia municipal e ordenamento territorial angolano.

Palavras-chave: Cadastro imobiliário, imposto predial Urbano, instrumento de política urbana, ordenamento territorial.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Cadastros temáticos.....	15
Figura 2 - Diferentes informações vinculadas ao cadastro.....	18
Figura 3 - Elementos do Cadastro Territorial Multifinalitário.....	19
Figura 4 - Codificação da parcela.....	21
Figura 5 - Desordenamento em Luanda.....	34
Figura 6 - Uso e ocupação do solo.....	36
Figura 7 - Município de Luanda.....	47
Figura 8 - Vetorização da área piloto.....	49
Figura 9 - Receitas fiscais (em USD) não petrolíferas dos anos 2018 e 2019.....	51
Figura 10 - Comparação do IPU (em USD) em 2018, 2019 e a área de estudo.....	52
Figura 11 – Assentamentos subnormais.....	53
Figura 12 - Gráfico sobre o CTM.....	54
Figura 13 - Gráfico sobre residências.....	55
Figura 14 - Residências com mais de um número de identificação.....	55
Figura 15 - Gráfico sobre residência com título de propriedade.....	56
Figura 16 - Gráficos sobre o Imposto Predial Urbano.....	57

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Atributos do cadastro imobiliário	19
Quadro 2 - Identificadores das parcelas.....	22
Quadro 3 - Quadro geral das concessões de terras	29
Quadro 4 - Autoridades de concessão de terreno	30
Quadro 5 - Estrutura institucional e responsabilidades atuais.....	32
Quadro 6 - Fatores que influenciaram na expansão da mancha urbana	33
Quadro 7 - Preço médio dos imóveis de Luanda	39
Quadro 8 - Procedimentos básicos para estruturação do IPTU	43
Quadro 9 - Dificuldades associadas à instituição e administração do IPTU	44
Quadro 10 - Descrição de Angola.....	46
Quadro 11 - Valor dos imóveis (em USD) cadastrados	50
Quadro 12 - Opinião quanto ao cadastro urbano, cadastro imobiliário ou pagamento de IPU em Angola/Luanda.	58

LISTA DE SIGLAS

A.C	Antes de Cristo
AGT	Agência Geral Tributária
BCI	Boletim Cadastro Imobiliário
BIC	Boletim de Informações Cadastrais
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CTM	Cadastro Territorial Multifinalitário
DP	Decreto Presidencial
DW	Development Workshop
FIG	Federação Internacional dos Geômetras
FNLA	Frente Nacional para Libertação de Angola
GNSS	Sistemas Globais de Navegação por Satélite
GPS	Sistema de Posicionamento Global
IAC	Imposto sobre a aplicação de Capitais
IGCA	Instituto Geográfico e Cadastral de Angola
INE	Instituto nacional de Estatística
INOTU	Instituto de Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Urbano
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPU	Imposto Predial Urbano
IRT	Imposto sobre Rendimento do Trabalho
MINADER	Ministério de Agricultura e Desenvolvimento Rural
MINOTH	Ministério do Ordenamento do Território e Habitação
MINUA	Ministério de Urbanismo e Ambiente
MPLA	Movimento Popular para Libertação de Angola
ONU	Organização das Nações Unidas
PIB per capita	Produto Interno Bruto
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SONIP	Sonangol Imobiliária e Propriedades
UN-HABITAT	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
UNITA	União Nacional para Independência Total de Angola

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
1.1 Tema	10
1.2 Delimitação do Tema	10
1.3 Problema	10
1.4 Objetivos	11
1.4.1 Objetivo Geral.....	11
1.4.2 Objetivos Específicos.....	11
1.5 Justificativa	11
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	12
2.1 A Origem e Evolução do Cadastro	12
2.1.1 Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)	13
2.1.2 A Função do Cadastro	17
2.1.3 O Cadastro Imobiliário	18
2.2 O Cadastro em Angola	23
2.2.1 Sistema Geodésico e Cartográfico de Angola	25
2.2.2 Os Direitos Fundiários em Angola	26
2.2.3 Lei de Terras em Angola.....	27
2.3 Política de Habitação	31
2.3.1 Processo de Ocupação e o Desordenamento Territorial.....	32
2.3.2 Desenvolvimento Territorial para os Próximos Anos	35
2.3.3 Estudo do Mercado Imobiliário de Luanda.....	36
2.3.4 Análise do Setor Imobiliário	39
2.3.5 Imposto Sobre a Propriedade Urbana (IPU)	39
3 MATERIAIS E MÉTODOS	46
3.1 Localização e Descrição da Área de Estudo	46
3.1.2 Área de Estudo.....	47
3.2 Caracterização da Pesquisa	47
3.3 Procedimentos da Pesquisa	48
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS E DISCUSSÃO	50
5 CONCLUSÃO	60
REFERÊNCIAS	61
APÊNDICE A – QUESSTIONÁRIO DO GOOGLE FORMS	66

ANEXO A – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA 69
ANEXO B – DECLARAÇÃO MODELO 5 72

1 INTRODUÇÃO

Desde sempre o homem teve a necessidade de conhecer e administrar o seu próprio território, seja para uso individual ou coletivo. Com o tempo, percebendo a importância de melhorar a forma como administrava a terra, passou a agregar elementos de registros que garantiam a posse da propriedade resultando num cadastro. (FILHO, 2017; ANTUNES, 2017).

Atualmente o cadastro se tornou um instrumento de política pública que muito tem ajudado no planejamento, ordenamento e conhecimento do território, auxiliando na arrecadação de impostos e evitando desperdícios da má distribuição de recursos. Pois se sabe que sem recursos quase nada se faz, as atividades do homem dependem disso, governos, administrações e outros órgãos precisam de recursos para conduzirem suas atividades em prol do bem-estar da população. (OLIANI, 2017; MOLETA; OLIVEIRA; CATAPAM, 2018).

Para a Federação Internacional dos Geômetras (FIG) (2014) e Pimentel (2011), muitas vezes essas atividades não são bem conduzidas em função do desconhecimento do território, não saber quem é o proprietário ou possuidor de um imóvel, seu valor, seu uso e sua localização, que são fatores que condicionam a operacionalidade de uma boa política de gerenciamento de território. Porque, como pode um estado ou país crescer economicamente se grande parte da sua economia é feita de modo informal? Como falar de PIB per capita quando não se conhece o número exato da população?

Logo é fácil concluir que, sem o conhecimento dos limites do território bem como das suas parcelas, o administrador público não tem como gerenciar o território que ele mesmo também não conhece, nem resolver com eficiência assuntos relacionados a propriedade, visto que, as definições dos limites das propriedades não estão bem consolidadas. (OLIVEIRA, 2006).

Com o intuito de conhecer o território, tornar as cidades sustentáveis e ordenadas, o governo de Angola tem estudado medidas para a aplicação de uma ferramenta de incentivo fiscal, para geração de receitas locais. Leis e políticas de governação local têm sido desenvolvidas com o objetivo de atribuir “poder e recursos” as autoridades locais (municipais ou comunais), que lidam com o planejamento e a gestão urbana, para que esses monitorem e regularizem os patrimônios imobiliários e outras questões de interesse. (UN-HABITAT, 2018).

O cadastro como ferramenta de incentivo fiscal auxilia os gestores públicos contribuindo para a justiça social e combate a especulação imobiliária, que resulta em ocupação ordenada e receitas locais que é a fonte para o desenvolvimento urbano e a auto sustentabilidade da cidade. Podendo ainda seu uso ser ampliado para áreas como saúde, segurança, educação, etc. (PESSOA; FILHO; ROCHA, 2015).

Com a implementação do cadastro territorial se tem mais dinâmica na gestão dos municípios, quer no apoio ao planejamento ou em tomadas de decisões, considerando que o cadastro seja bem estruturado, confiável e com atualizações constantes. Desse jeito os órgãos responsáveis saberão como se encontram realmente os municípios e que medidas tomar para o gerenciamento adequado. Para efeito de imposto predial com eficácia é indispensável que se conheça a realidade urbana. (OLIANI, 2017; CESARE; FERNANDES, 2015).

1.1 Tema

O Cadastro Territorial Multifinalitário em Angola como ferramenta de Gestão Municipal e fomento à economia.

1.2 Delimitação do Tema

O desenvolvimento deste trabalho estará voltado no cadastro como ferramenta fiscal e auxílio no reordenamento territorial, e será baseado no município de Luanda.

1.3 Problema

A debilidade do cadastro territorial é uma realidade que ainda se vive na maioria dos municípios de Luanda (Angola). Devido à falta de conhecimento do território, a ocupação informal de terras é uma prática que ainda reflete em vários pontos da capital, inclusive nos arredores dos pontos mais importantes do país. Em alguns municípios, várias iniciativas do setor público ou privado têm fracassado devido à complexidade do território. Serviços como coleta de lixo, correios, segurança pública, distribuição água, energia elétrica e outros, são fortemente afetados pela falta de um sistema de gerenciamento consistente, o que acaba afetando de forma negativa o modo de vida da população.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo Geral

Este trabalho tem como objetivo geral de propor bases para estruturação de um Cadastro Territorial Multifinalitário com intuito de contribuir com o desenvolvimento socioeconômico do país, ou seja, ampliar as receitas em benefício do estado e da população. Procurar também identificar as práticas que podem ser melhoradas para o bom funcionamento cadastral.

1.4.2 Objetivos Específicos

- a) Realizar um estudo preliminar sobre a situação do cadastro em Angola e discutir a implementação do cadastro em função das leis atuais;
- b) Analisar o funcionamento das técnicas de cadastros do território;
- c) Analisar a função fiscal do Imposto Predial Urbano;
- d) Estimar o valor aproximado de IPU a ser pago com base no cadastro da área de estudo.

1.5 Justificativa

Todos os governos hoje têm como prioridade o bem-estar da população, cuidar e proteger seu território. Obviamente, sem o conhecimento dos limites do território bem como das suas parcelas, o administrador público não tem como gerenciar o território e nem resolver com eficiência os assuntos relacionados aos limites das propriedades. A implementação do cadastro vem para apoiar os governos no desenvolvimento sustentável e econômico, com ele tem-se a possibilidade de saber a localização e os limites de todos os objetos do território bem definidos.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A Origem e Evolução do Cadastro

O uso mais antigo do cadastro foi registrado à 4000 AC pelos Caldeus (Caldéia - Sul Mesopotâmia - Rio Eufrates e Tigre - Oriente Médio), onde o cadastro era usado para o controle das terras agrícolas. Com o tempo, indianos, gregos, egípcios e os europeus elevaram a importância do cadastro agregando a ele os sistemas de registro e publicidades das propriedades. No Egito, o imposto havia sido baseado em relação às propriedades perto das margens do Rio Nilo, devido o grande valor da agricultura. Outro exemplo foi durante o império Romano, onde era obrigatório declarar os bens que se possuía em um registro com a descrição da terra e do proprietário. Após a queda do império romano, o cadastro foi sendo adaptado de acordo com os diferentes períodos da Europa. Aparece em 1807 na França um registro predial ao redor do país com a finalidade de maior arrecadação de impostos, conhecido como “cadastro Napoleônico” que acabou influenciando boa parte dos países europeus. (ANTUNES, 2017).

Em 1811, os franceses estabeleceram o conhecido “Cadastro de Napoleão” baseado na parcela, em que as informações geométricas eram levantadas através de trabalhos de campo. Num período de seis anos de trabalho árduo, verificou-se o levantamento de nove mil municípios totalizando trinta e sete milhões de parcelas. Como resultado, obtiveram avaliações das propriedades que passaram a ser usadas em função do interesse público para a cobrança de impostos. (SILVA, 1979).

Em 1871 na Alemanha, começa um cadastro que regulou os princípios de compra e venda, direito a propriedade e a introdução do registro de terras. Neste sistema de registro continha os direitos de propriedade, construção, hipoteca e outros direitos ligados a terra. As plantas cadastrais possuíam para cada propriedade um único identificador, tornando-se o código para o registro legal da propriedade. (ANTUNES, 2017).

Na época pré-industrial muitos viviam simplesmente do campo, que normalmente era longe das cidades, com explosão industrial relativamente a mecanização no método de cultivar a terra, muitas dessas pessoas acabaram ficando sem emprego. Por outro lado, com a industrialização surgem novas oportunidades de profissão variadas, o que fez com que grande massa populacional mudasse em

direção próxima ou até mesmo no centro da cidade, o que resultou em ocupação mal gerenciada causando grandes dificuldades no planejamento de vários setores do território europeu. (SILVA, 1979).

Hoje, a situação não é tão diferente, a população mundial tem crescido de forma rápida, o que leva várias organizações mundiais a estudarem estratégias sobre planejamento territorial. Só em 2011 a população mundial era de 6,9 bilhões com 54% representando a população urbana e estima-se que até 2050 esse número aumente para 67%, mas apesar desse crescimento é notável ainda o aumento dos assentamentos informais. A minimização da formação desses assentos tem sido um problema geral, pois muitos dos planejamentos urbanos têm sido inconsistentes para o gerenciamento da população, especialmente na África. Embora contemos com um cadastro moderno, a busca de segurança sobre posse de terras tornou-se algo de preocupação nos últimos tempos. Em muitos lugares do mundo, para se assegurarem de seu bem conta-se apenas com o título de propriedade, o que não é suficiente para garantir a total segurança da propriedade. (FIG, 2014).

A visão mais ampla e multifinalitária do cadastro começou a ser estruturada após Segunda Guerra Mundial e consolidou-se a partir da Agenda 21, aprovada em 1992 e da resolução da Segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos - HABITAT II. Esses diplomas deixam claro sobre a importância da informação territorial confiável como apoio aos processos de tomada de decisões orientadas a preservar o meio ambiente e a promover o desenvolvimento sustentável. (ERBA, LOCH, 2007).

2.1.1 Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)

Um bom cadastro é aquele que contribui para a distribuição equitativa das cargas tributárias, segurança da propriedade e cria bases para o planejamento urbano. O CTM contempla, além dos aspectos econômicos, físicos e jurídicos, os dados ambientais e sociais do imóvel e das pessoas que o habitam e pode ser integrado todas aquelas instituições que desenvolvem atividades relacionadas ao território. (ERBA, LOCH, 2007).

Segundo a definição da FIG (2014), o cadastro é uma descrição de dados de forma bem organizada em relação às parcelas territoriais com base no levantamento dos seus limites que recebe uma única identificação.

O CTM é um instrumento que orienta a administração municipal e fornece um conjunto de informações gráficas (mapas) e descritivas (dados) sobre as parcelas, propriedades imobiliárias e seus proprietários. Pode estar ligado a vários setores e aplicações, tais como cobrança de impostos, agricultura, concessionárias de serviço público, sistema de transportes, meio ambiente, sistema de saúde, reforma agrária, administração, planejamento das prefeituras, etc. (OLIVEIRA, 2006).

A parcela é considerada o menor elemento do cadastro, ou pode ser definida também como um polígono constituído de vários vértices. A etimologia da palavra cadastro surge do grego “Katastikhon”, cujo significado é lista, que mais tarde ela passa no latim “Capitastra”, representando na antiga Roma, o registro de bens e proprietários. Esta definição pode sofrer variação de acordo com as leis de cada país. (ANTUNES, 2017; ERBA; LOCH, 2007; PIMENTEL, 2011).

Para Antunes (2017), o conceito de parcela é muito confundido com o conceito de lote. Um lote é uma parte do solo que é usada para edificação, geralmente com finalidade urbana.

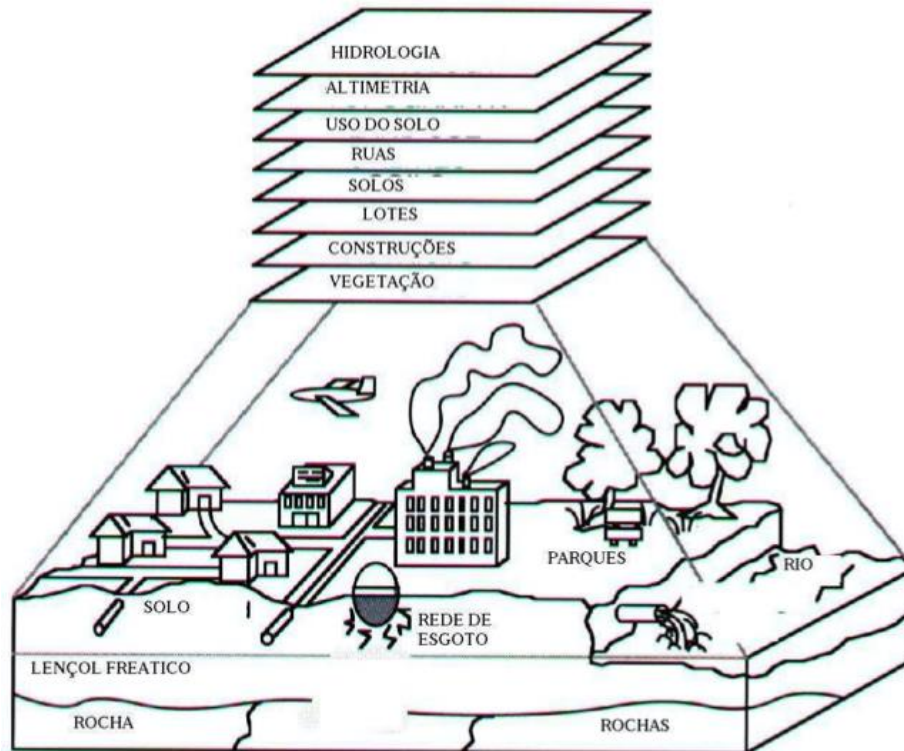
Anteriormente, o cadastro era visto mais no ponto de vista fiscal e garantia da propriedade imobiliária. Após Segunda Guerra Mundial com a reconstrução das cidades alemãs, o cadastro passou a ganhar outros contornos, ou seja, o cadastro passou a ser usado para muitos fins denominado por “cadastro de múltiplos fins” e passou a auxiliar órgãos de registro imobiliário, serviço público, prefeituras, etc. O termo “cadastro multifinalitário” por si só, é um assunto abrangente que requer conhecimento em várias áreas do saber, como levantamentos (terrestres ou aéreos), direito, administração e até processamentos de dados. (SILVA, 1979).

Como o próprio nome diz “multifinalitário”, o CTM é um mecanismo que se destaca quando se trata de tomadas de decisões, planejamento e gestão de uma área, pois nele podem constar dados relacionados as medições de imóveis, rede viária e elétrica, mapeamento fundiário, uso do solo e mais. Com essas informações as administrações podem executar suas tarefas de forma eficiente e evitando desperdícios. (CHIARIELLO; VAZ, 2016).

Pimentel (2011) adiciona que o cadastro também possibilita principalmente a localização exata de determinado imóvel, identificação do uso, identificação do proprietário ou possuidor, pois ele é baseado no levantamento geométrico físico e organizado das parcelas, constituindo dados que permitem o gerenciamento inteligente do território.

Para FIG (2014), quando se trata de cadastrar o espaço terrestre devemos conceber a terra de um modo mais abrangente, incluindo corpos d'água, o espaço aéreo, a própria superfície terrestre e o subsolo.

Figura 1 - Cadastros temáticos



Fonte: Antunes (2017).

Segundo Erba e Loch (2007), o CTM possui várias modalidades de cadastro, dentre elas podemos destacar:

- Cadastros Setoriais;
- Cadastro Econômico;
- Cadastro Físico;
- Cadastro Jurídico;
- Cadastro de Zonas Homogêneas;
- Cadastro Geoambiental;
- Cadastro de Uso da Terra;
- Cadastro de Uso Potencial;
- Cadastro da Rede Viária;
- Cadastros de Logradouros;

- Cadastro de Redes de Serviços;
- Cadastro da Rede Hidrográfica;
- Cadastro de Equipamentos e Elementos Urbanos;
- Cadastro Socioeconômico.

Para Pimentel (2011, p. 62 apud INSPIRE, 2007), para infraestrutura do cadastro existem alguns elementos obrigatórios:

- I. Geometria da parcela;
- II. Identificador único;
- III. Referência geodésica;
- IV. Índice das parcelas para impressão/publicação;
- V. Alguns casos: histórico e centroide.

Com a implementação do CTM, os órgãos públicos, têm na mão uma potencial ferramenta para a gestão do território devido à gama de informação que nela é inserida como: praças, logradouros, quadras, lotes, ruas e outras. Essas informações podem ser inseridas e extraídas de forma fácil e eficiente num banco de dados, informações essas sobre a localização, descrição e os limites das propriedades, mas para isso os dados precisam ser coletados de forma segura e precisa baseados num sistema geodésico único e cartografia atualizada. É de salientar que, para que o cadastro territorial seja considerado completo, tem de existir uma similaridade entre o território literal (físico) com o território que foi levantado e mapeado. (MOLETA; OLIVEIRA; CATAPAN, 2017).

Alerta Silva (1979) que essas informações contidas no cadastro multifinalitário devem ser usadas de forma legal para a solução dos problemas estaduais ou municipais. Porém, é necessário tornar o cadastro uma ferramenta institucional, para que suas atividades sejam legais e fidedignas, quer na emissão de guia para cobrança de imposto imobiliário ou em casos de desapropriação, caso seja necessário.

O cadastro tem de ser bem estruturado para dar melhor resposta possível, Erba (2005) alerta algumas consequências de um sistema cadastral com deficiência:

- Redução na capacidade de geração de receita de tributos como o IPTU, omissão de áreas construídas ou loteamentos;
- Erros e distorções no valor estimado dos patrimônios;

- Desperdício de tempo, dinheiro e trabalho nas execuções fiscais, pois é possível que trabalhos estejam baseados em informações incorretas sobre o direito de propriedade e endereço;
- Alto custo de operação, quando existem dois ou mais órgãos coletando mesmas informações;
- Perda de credibilidade por parte da população, quando é comum a ocorrência de erros;
- Falta de comunicação entre bases de dados advindas de secretarias e órgãos distintos, baixa qualidade ou confiabilidade nos dados.

2.1.2 A Função do Cadastro

Para a FIG (2014) e Pimentel (2011), pode-se justificar a implementação do cadastro pelo fato da possibilidade de localização de todos os objetos (parcelas) da terra em um único sistema geodésico, do apoio ao desenvolvimento urbano, identificação de padrões de uso, ocupação do solo, monitoramento das intervenções urbanas, avaliação de imóveis, transparência no cálculo do IPTU, justiça social, etc.

A finalidade do cadastro é obter toda informação necessária do território, conforme as leis do país ou estado. As informações contidas no cadastro e nos registros das propriedades devem estar vinculadas, para o melhor exercício dos direitos de propriedade, protegendo e facilitando o mercado imobiliário. (ERBA, LOCH, 2007).

A sua função conforme Oliani (2017), pode ser:

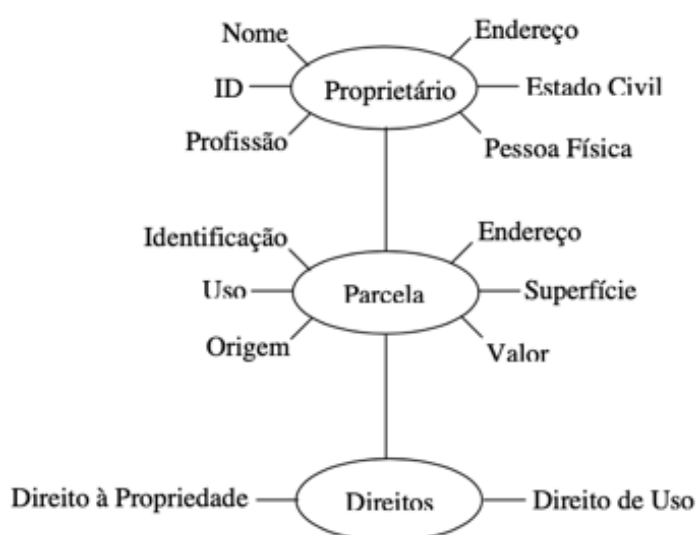
- a) **Fiscal:** quando a função principal é arrecadação, identificar a propriedade e o proprietário;
- b) **Jurídico:** quando a função principal é garantir o direito à propriedade;
- c) **Geométrico:** baseado nas medições físicas para a elaboração da planta cadastral, onde os limites da propriedade são definidos;
- d) **Multifinalitário:** esse se refere as várias aplicações do cadastro, em especial ao planejamento urbano e para tomada de decisões.

A subdivisão desses cadastros se resume a um sistema único denominado por cadastro territorial multifinalitário. O Cadastro com a finalidade fiscal depende das informações geométricas do imóvel, que são obtidas geralmente em campo, anotadas

em boletins de informações cadastrais (BIC) ou boletim de cadastro imobiliário (BCI). O cadastro não é usado apenas para arrecadação de impostos, mas também como uma ferramenta que cuida das informações de áreas urbanas para o lançamento de imposto predial urbano, normalmente composto por um banco de dados sobre a propriedade que viabiliza o planejamento territorial e a justiça social. (ANTUNES, 2017).

Silva (1979) explica também que, o cadastro deve ser concebido como um conjunto de informações do imóvel de maneira descritiva e cartográfica. A descrição contida nele deve ser disponibilizada para as organizações de interesse, pois todas as informações do imóvel facilitam as entidades públicas que cuidam da fiscalização e gerenciamento municipal.

Figura 2 - Diferentes informações vinculadas ao cadastro



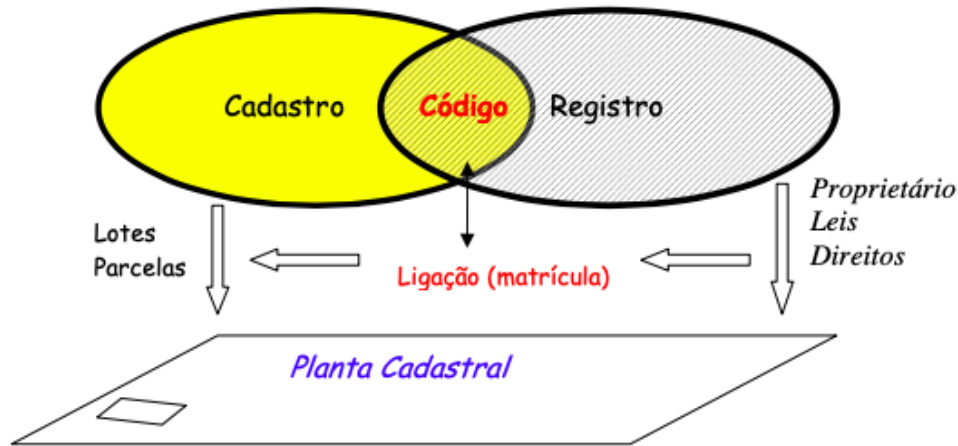
Fonte: Antunes (2017).

2.1.3 O Cadastro Imobiliário

Cessare (2006) e Oliveira (2006) afirmam que devido à necessidade de controle do uso da terra e cobrança de impostos, deu-se origem a uma ferramenta voltada a equidade fiscal. O cadastro imobiliário não serve apenas para lançamento de IPTU, atua também como ferramenta de informações para avaliação do desenvolvimento urbano e ambiental, identificação de uso e ocupação do solo, etc. O cadastro qualificado combate problemas relacionados à omissão de imóveis informais, imóveis semelhantes mas com tributações diferentes, alto custo de operação quando dois

órgãos ou mais coletam e mantêm informações iguais, aspectos que afetam diretamente a carga tributária.

Figura 3 - Elementos do Cadastro Territorial Multifinalitário



Fonte: Antunes (2017).

Um imóvel quando cadastrado garante a segurança de propriedade através do seu título de propriedade, mesmo que os limites das parcelas estejam ou não materializados o título possui informações legais que servem de base para resolução de conflitos relacionados aos limites da propriedade. Para que esses documentos cadastrais sejam confiáveis é necessário trabalhar com um sistema de referência único, que deve ser definido de preferência na própria Lei de Cadastro da jurisdição local. (LOCH; ERBA, 2007).

Quadro 1 - Atributos do cadastro imobiliário

ATRIBUTO	OBJETIVO	DETALHAMENTO
Dados do proprietário, possuidor ou titular do domínio útil.	Identificação e contato do sujeito passivo da ação tributária para fins de cobrança.	Nome/razão social e CPF/CNPJ, telefone, e-mail, endereço do proprietário, possuidor ou titular do domínio útil.
Regime jurídico do imóvel.	Caracterizar a natureza jurídica dos direitos reais que incidam sobre os imóveis, visando distinguir as situações de não incidência tributária e imunidades.	- Tipo de direitos reais que incidem sobre o imóvel. Número da matrícula e zona do registro do imóvel. - Quando possível, podem ser registradas as concessões e permissões de uso sobre o imóvel.
Endereço.	Conhecimento da localização do imóvel.	Nome do logradouro, numeração predial e outros detalhes relativos ao endereço do imóvel.

Equipamentos de infraestrutura urbana e serviços públicos disponíveis.	Conhecimento dos serviços públicos e equipamentos de infraestrutura urbana disponíveis.	Água, abastecimento de energia, iluminação pública, limpeza das ruas, coleta de lixo, escolas, creches, praças e parques.
Atributos físicos e qualitativos dos imóveis.	Conhecimento das características dos imóveis e dos demais elementos que influenciam o seu valor.	- Características dos lotes: (i) testada, área, forma, topografia, posição geográfica, etc.; (ii) potencial urbanístico. - Características do imóvel: (i) finalidade da construção; (ii) uso do imóvel; (iii) número de pavimentos ou posição da unidade no condomínio; (iv) equipamentos individuais ou condominiais disponíveis; (v) espaços de estacionamento. - Características das construções: área, idade, tipologia e padrão. - Estimativa de valor venal de cada imóvel.
Restrições ao uso do imóvel.	Identificação de situações que possam limitar o uso do imóvel e/ou influenciar o seu valor.	Áreas de preservação ambiental, imóveis que constituem o patrimônio cultural, faixas não edificáveis por razões distintas.
Benefícios fiscais concedidos.	Identificação de eventuais situações de isenção tributária ou imunidade tributária.	Tipo, vigência e base legal dos benefícios fiscais.

Fonte: Adaptado de Cesare e Fernandes (2015).

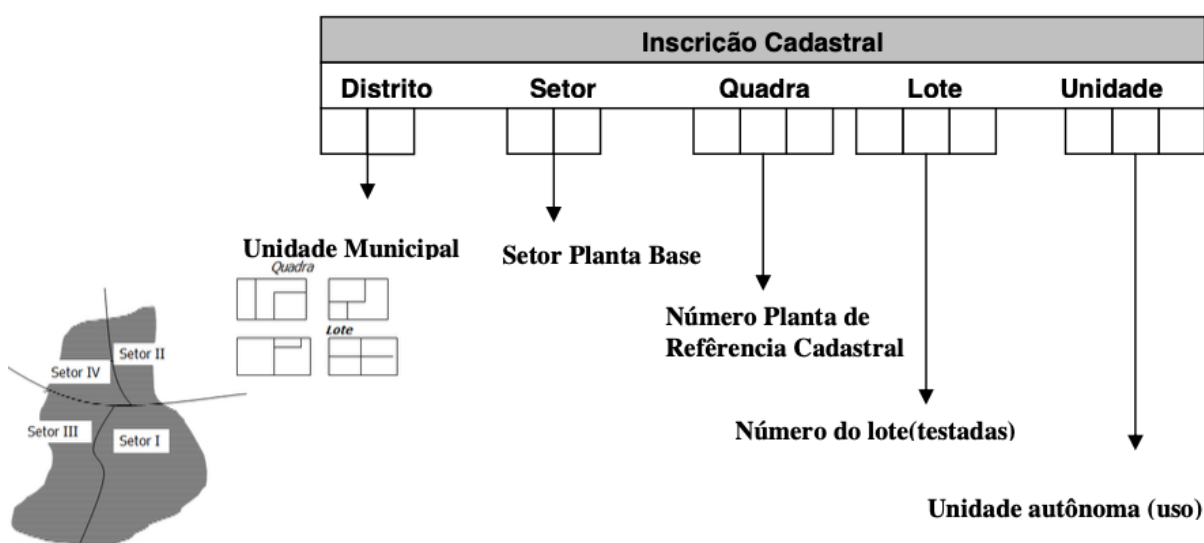
Banco de dados - Como o cadastro de imóveis é formado por grande quantidade de informações que são levantadas por cada unidade imobiliária, registrada em um BIC, deste modo, é recomendável que esses dados sejam armazenados em um ambiente digital, ou seja, num “banco de dados” devido à quantidade numerosa de informações. Em alguns lugares é comum ainda o armazenamento dos dados em arquivos, pastas ou gavetas, o que torna maçante o compartilhamento das informações. Por outro lado, os bancos de dados digitais oferecem mais mobilidade para compartilhar, recuperar e editar dados, evitando repetição das informações e ocupando um espaço bem menor. (GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 2017).

Identificação da parcela - Geralmente são usados três sistemas para a identificação: hierárquico ou árvore, sequencial alfanumérico e geolocalização ou centróide. (LOCH; ERBA, 2007).

Para Pimentel (2011):

- *Sistema hierárquico* apresenta a codificação começando da maior unidade e repartindo em unidades menores. Por exemplo, se um lote tiver o identificador 011495120020280, tem-se: 01 o código do bairro, 1495 o código do setor ou zona, 120 o código do quarteirão, 02 o código da unidade imobiliária e 0280 o código do lote. Dessa forma, o lote tem uma codificação inequívoca única no sistema de identificação, permitindo localização sistemática por áreas;
- A *codificação sequencial* possibilita gerar códigos através de um sistema que gerencia a organização dos dados de modo sequencial crescente, por exemplo: 10002, 10003, 10004;
- Outra maneira é através do *centróide* da parcela. O elemento de referência do polígono passa ser a localização do centróide, carregando consigo as informações descritivas de todo o polígono.

Figura 4 - Codificação da parcela



Fonte: Antunes (2017).

A identificação cadastral única é um elemento chave para a estruturação de um CTM, o sistema de identificação mais simples consiste na atribuição numérica de forma sequencial de registro, que foi um método muito usado nos tempos mais antigos e em alguns países que se encontram em desenvolvimento. Esse método é pouco viável quando um há número elevado de quadras e lotes. (ERBA, LOCH, 2007).

Quadro 2 - Identificadores das parcelas

Tipo	Vantagem	Desvantagem
Hierárquico	- Útil para a codificação de parcelas urbanas; - Localização sistemática com herança da codificação.	- Limitado para a codificação de parcelas rurais
Sequencial	- Menor quantidade de dígitos; - Código gerado automaticamente pelo sistema; - Identificação temporal.	- Pouco detalhamento na codificação para a aplicação em áreas urbanas; - Ausência de informação geográfica; - Localização temporal aleatória.
Centróide	- A localização geográfica única, não possibilita replicação para outra parcela; - Informação de localização; - Localização espacial global, facilita divisão e junção.	- O código é alterado com a mudança de sistema de referência ou de coordenadas; - Dependendo da geometria da figura, o centróide pode situar-se fora da parcela.

Fonte: Pimentel (2011).

Para Loch e Erba (2007), a escolha do método varia em função da necessidade, o mais importante é que a identificação da parcela seja:

- Fácil de compreender;
- Fácil de recordar para o proprietário e para os administradores;
- Permanente;
- Capaz de ser atualizado em subdivisões e unificações;
- Único e com perfeita correspondência entre os registros e o terreno;
- Preciso e pouco provável de ser transcrito erroneamente;
- Econômico para introduzir e manter;
- Bastante flexível para ser usado em todas as formas de administração territorial.

Sistema de informação geográfica (SIG) – A integração do CTM com as ferramentas de análise espacial torna o cadastro ainda mais eficiente. Os SIG têm sido consistente para o cadastro auxiliando na gestão pública, bem como avaliar e planejar qualquer aplicação de recurso em benefício da população local. (MOLETA; OLIVEIRA; CATAPAN, 2017).

Os SIG cuja finalidade é gerenciar dados cadastrais recebem o nome de Sistemas de Informação Territorial (SIT), dentre a suas principais funções estão: integração de informações cartográficas, imagens de satélite, redes de pontos,

modelos numéricos de terreno, censo e cadastro. Para além da possibilidade de consultar, recuperar, visualizar e exibir gráficos. (GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 2017).

A espacialização das informações cadastrais por meio do SIG nos fornece vantagens como: fácil visualização, relacionar e analisar dados do território, elaboração de mapas temáticos para a visualização de variáveis de interesse, identificação de inconsistências cadastrais, monitoramento da arrecadação ou das ações de cobrança, vazios urbanos e áreas de preservação ou risco. (CESARE; FERNANDES, 2015).

2.2 O Cadastro em Angola

Com o término da guerra civil, houve necessidade da reorganização nas infraestruturas do país, o Instituto Geográfico e Cadastral de Angola (IGCA), passou a ter a responsabilidade de cuidar da gestão, regulamentação e controle da informação geográfica do território nacional. (KITOKO; PAINHO, 2015).

O IGCA é uma pessoa coletiva de direito público, do sector económico ou produtivo, dotada de personalidade jurídica e de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, integrada a administração indireta do estado e visa assegurar a execução da política no domínio geográfico e cadastral a nível nacional, conforme o Decreto Presidencial (DP) nº 313/14.

Desde já, a nova política nacional de concessão de direitos sobre terras responsabilizará os órgãos públicos ou privados por crime, à atribuição ilegal de terrenos e prestação de serviços dos quais não são designados. (FILHO, 2017).

As atribuições do IGCA conforme a DP nº 313/14:

- a) Propor normas para regular o mercado privado de produção no que respeita a normas e especificações técnicas de produção e reprodução de cartografia;
- b) Conceder alvarás para o exercício das actividades profissionais no âmbito do cadastro, cartografia e topografia;
- c) Fiscalizar o exercício da actividade no domínio da geodesia, cartografia, fotogrametria e do cadastro;
- d) Indicar técnicos para integrar os organismos e comités internacionais relativos à geodesia, cartografia e cadastro;
- e) Organizar em colaboração com outras entidades arquivos e bases de dados de informação georreferenciada e promover a sua difusão;
- f) Exercer as actividades necessárias à manutenção e ao aperfeiçoamento do referencial geodésico nacional;

- g) Promover, em coordenação com outras entidades, a cobertura cartográfica do território nacional;
- h) Promover a execução, conservação, renovação do cadastro predial urbano e rústico;
- i) Elaborar normas, especificações técnicas e manuais de procedimentos de produção e reprodução cartográfica;
- j) Promover e adoptar as normas e especificações técnicas e proceder à sua avaliação;
- k) Promover, coordenar, apoiar, participar e divulgar programas e projectos de desenvolvimento experimental a nível nacional e internacional nos domínios da informação geográfica;
- l) Desenvolver, coordenar e gerir o Sistema Nacional de Informação Geográfica (SIG);
- m) Desenvolver, divulgar e comercializar produtos e informação técnica ou de aplicação no âmbito da informação geográfica, prestando o apoio técnico indispensável à sua utilização.

Atualmente, o IGCA ainda apresenta dificuldades na implementação e coordenação da cartografia nacional, a falta de recursos materiais e humanos são fatores que muito influenciam na fraca atuação da instituição, o que leva a depender de muita mão de obra estrangeira. (KITOKO; PAINHO, 2015).

Os principais desafios mencionados por Kitoko e Painho (2015) são:

- Atualização Cartográfica;
- Modernização da Rede Geodésica Nacional;
- Atualização das Linhas de Nivelamento;
- Montagem da nova Rede de Marégrafos;
- Reobservação da Rede Gravimétrica;
- Mudança de Datum;
- Reconhecimento político da importância de investimento na informação geográfica;
- Formação de pessoal técnico especializado.

Projetos em atividade segundo Kitoko e Painho (2015):

- Implementação do SIG Nacional;
- Implementação do Cadastro Nacional de Terras;
- Atualização e produção da cartografia nacional;
- Completagem da cartografia regional na província de Cabinda;
- Modernização da Rede Geodésica Nacional;
- Modernização da Instituição;
- Formação e capacitação dos Recursos Humanos.

FIG (2014) na sua visão do cadastro frisa que, o investimento realizado para a criação do cadastro poderá ser recuperado sobretudo pela venda de suas informações.

2.2.1 Sistema Geodésico e Cartográfico de Angola

Qualquer ponto na terra está sempre no cruzamento de duas linhas (latitude e longitude), sabendo esse ponto tem-se a coordenada de um ponto que por sua vez, a sequência desses pontos é interligada até formar uma poligonal. E todos os pontos de um mapa estão a uma distância de um ponto de referência conhecido por Datum. O Datum de Angola conhecido por *Camacupa* é muito antigo (época colonial) o que dificulta o georreferenciamento, localizado na província do Bié. Quando um ponto de limite não pode ser localizado no mapa, é necessário ir pegar as coordenadas desse ponto no terreno para poder transferir para o mapa. (MADUREIRA, 2011).

Segundo INE (2018), Kitoko e Painho (2015), o país conta com uma cartografia desatualizada, as últimas cartas topográficas e temáticas foram feitas antes de 1975, ou seja, antes da independência que na altura o maior objetivo era a produção de mapas hidrográficos, plantas dos portos e eram de caráter confidencial, normalmente usada para fins militares. Para os dias de hoje os dados não são confiáveis e nem cobrem todo país. A necessidade do desenvolvimento territorial obriga a criação de informações geográficas atualizadas e confiáveis, pois é a partir destas que se terá como base a realização de obras, e a localização precisa dos objetos.

A guerra civil que ocorreu no país, para além dos danos causados a população, acabou danificando grande parte da rede geodésica, resultando em grandes prejuízos e perdas de informações georreferenciadas. Hoje há muita carência de informações cartográficas e poucos profissionais da área. (KITOKO; PAINHO, 2015).

Oliveira (2006), a cartografia feita a décadas atrás pode já não atender as necessidades dessa época. Hoje se vive outra realidade, em que se precisa de mapeamentos cadastrais bem mais detalhados e adequados, o que constitui o processo fundamental para geração de um bom CTM.

INE (2018) em função dessas dificuldades, o plano nacional de Angola visa atualizar a rede geodésica nacional e dispor a cartografia do país aos investidores públicos ou privados para melhor aplicação de projetos e tomadas de decisões. O plano nacional tem como objetivos:

- Gerar 472 cartas atualizadas na escala 1:100.000;
- 124 plantas topográficas na escala 1:10.000;
- Fazer a demarcação de 18 províncias com limites políticos e administrativo;

- Implantar ou reequipar 28 estações de referência (GPS e GNSS), garantindo maior cobertura territorial.

Mas para tal cumprimento há necessidade de:

- Adquirir imagens de satélite ortorretificadas para atualizar a informação cartográfica;
- Adquirir equipamentos de precisão geodésica;
- Formar e capacitar os técnicos da área;
- Elaborar normas técnicas e jurídicas para assegurar o processo de demarcação dos limites;
- Realizar trabalho de campo;
- Elaborar a cartografia;
- Construir/reabilitar e apetrechar estações de referência da Rede Geodésica Nacional.

2.2.2 Os Direitos Fundiários em Angola

Segundo a Lei nº 11.977, as leis fundiárias consistem no conjunto de normas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com o objetivo de regularizar os assentamentos informais e os títulos daqueles que o ocupam, de forma a garantir o direito social à moradia, o desenvolvimento das funções sociais urbana e o direito ao meio ambiente ecológico e equilibrado.

Os direitos fundiários são aqueles que permitem construir sobre a terra. Os direitos fundiários são direitos que ao longo do tempo sofrem ajustes, pois cada período histórico da vida possui suas próprias particularidades. Em eras primitivas a terra era o bem que pertencia a toda comunidade, ou seja, de uso coletivo. Com o passar do tempo e o desenvolvimento do homem, passa-se a ter uma concepção de ter esse bem para uso individual. (FILHO, 2017).

Conforme Almeida (2017), grande parte das atividades humanas dependem do uso da terra, seja para uso agrícola, atividades de lazer, habitação, etc., porém, quando a terra é ocupada por uma finalidade automaticamente se exclui outras finalidades, razão pela qual o acesso e o uso da terra estão sujeitas a regulamentos

conhecidos (em Angola) como “leis fundiárias”, para que se evite conflitos e se faça uma justa distribuição entre os utilizadores.

Essas leis públicas servem para o bem-estar da população e de segurança relativamente ao direito de moradia. Por isso, existe a necessidade da criação ou melhoria de instrumentos de política pública, sendo que uma execução sem um bom planeamento e conhecimento do território, tem grandes chances de fracasso e desperdiço de recursos. (OLIANI, 2017).

2.2.3 Lei de Terras em Angola

A terra é a base física sobre qual o governo exerce sua soberania ou autoridade com objetivo de usar de forma racional. O território não se refere simplesmente a superfície terrestre, mas também o subsolo, o espaço aéreo e o mar. O uso da terra e sua legislação é sustentado por dois pilares: o estado que usa para planeamento e administração e o usuário (nesse caso o povo) que busca garantir seus direitos. (ERBA, LOCH, 2007).

No ano de 2002 com a paz estabelecida, surgiu a necessidade de criação de uma lei que cuidasse dos interesses da terra, passando a ser chamada de Lei de Terras nº 9/04. Aprovada em 2004, a nova Lei 9/04 estabelece que:

“A terra é, por princípio geral, propriedade originária do Estado, em regime de domínio privado, destinado por natureza, à concessão a terceiros, nos termos e limites da presente lei, para o seu aproveitamento útil e efetivo”.

O direito de habitação é um direito que todos têm independentemente do lugar. Em qualquer lugar sempre existem políticas de habitação que servem para nortear essas atividades. (INE, 2018).

Para à aquisição de terra em Angola, é necessário o pedido do título de concessão do terreno dirigido ao Governo Provincial, contendo a localização e dimensões, a finalidade, o valor e mencionar outros imóveis que seja titular. Junto ao requerimento vai uma série de documentos exigidos por lei. Vale lembrar também que se o terreno ser usado para um fim no qual não foi declarado, o direito de terra poderá ser retirado e o contrato anulado. (FILHO, 2017).

Segundo a Lei 9/04, podem adquirir ou requerer a concessão de direitos fundiários sobre terrenos concedíveis:

- a) As pessoas singulares de nacionalidade angolana;
- b) As pessoas colectivas de direito público com sede principal efectiva no País, contanto que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis;
- c) As pessoas colectivas de direito privado com sede principal efectiva no País, designadamente as instituições que prossigam a realização de fins culturais, religiosos e de solidariedade social, contanto que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis;
- d) As empresas públicas angolanas e as sociedades comerciais com sede principal e efectiva no país;
- e) As pessoas singulares de nacionalidade estrangeira e as pessoas colectivas com sede principal e efectiva no estrangeiro, sem prejuízo das restrições estabelecidas na Lei Constitucional e na presente lei;
- f) As entidades estrangeiras de direito público que tenham capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis, reconhecida em acordo internacionais, desde que, nos respectivos países, seja dado igual tratamento a entidades angolanas congéneres;
- g) As pessoas colectivas internacionais que, nos termos dos respectivos estatutos, sejam dotadas de capacidade de aquisição de direitos sobre coisas imóveis.

A Lei de Terras destaca alguns direitos de propriedade nomeadamente por: direitos de propriedade, superfície, domínio útil civil, domínio útil consuetudinário e o direito de ocupação precária. (FILHO, 2017).

Definidas pela Lei 9/04:

- **Direito de propriedade** – o estado pode conceder a pessoas de nacionalidade angolana, pode possuir terreno de domínio privado do estado em área urbana para habitação e outras finalidades em cumprimento a lei;
- **Domínio útil consuetudinário** – são terrenos rurais, frutos da ocupação das comunidades rurais usados de forma útil;
- **Domínio útil civil** – o arrendatário possui um conjunto de poderes de uso e posse do terreno como se fosse seu;
- **Direito de superfície** – goza da terra periodicamente, com um pagamento anual e não pode ser vendida para outra pessoa;
- **Direito de ocupação precária** – é um direito de ocupar o terreno temporariamente com o objetivo de apoiar uma outra obra como, construção de edifício, atividades mineiras, investigação científica, e outras.

O estado reconhece e protege os costumes de ocupar e aproveitar a terra praticada por gerações em gerações, que geralmente é parte da tradição de certa

comunidade, mas recomenda-se que se faça o pedido do título para facilitar em casos de conflitos de terra. (FILHO, 2017).

Quadro 3 - Quadro geral das concessões de terras

DIREITO	BENEFICIÁRIO	OBJECTO	CONSTITUIÇÃO	PRAZO	GARANTIA
Propriedade	Pessoas singulares de nacionalidade angolana	Terrenos urbanos	Venda - contrato, arrematação ou remissão	Perpétuo	Hipoteca
Domínio útil consuetudinário	Famílias integrante de comunidades rurais	Terrenos rurais comunitários	Título de reconhecimento	Perpétuo	Hipoteca só para garantia bancária
Domínio útil civil	Enfiteuta	Terrenos urbanos e rurais	Contrato de aforamento	Perpétuo	Hipoteca
Direito de superfície	Pessoas singulares, nacionais ou estrangeiras ou pessoas coletivas com sede no país ou no estrangeiro	Terrenos urbanos e rurais	Contrato de Concessão	Até 60 anos renováveis	Hipoteca
Ocupação precária	Ocupante (não especificado)	Terrenos urbanos e rurais	Contrato de arrendamento	Até 1 ano renováveis	Não há

Fonte: Adaptado de Filho (2019).

Segundo Chissola (2015), existem varias modalidades de aquisição de terrenos, sendo que os terrenos concedíveis do domínio privado do estado podem ser obtidos através do:

- **Contrato de Compra e Venda:** quando o comprador do terreno passa a ser o proprietário com o direito de duração perpétua sobre o terreno, com permissão de usar e vender. Em caso de interesse público o Estado pode retirar este direito;
- **Contrato de Aforamento:** permite o proprietário de determinado terreno conceder a outra pessoa o domínio útil do seu terreno, mediante a um certo pagamento ao proprietário;
- **Contrato Especial para Direito a Superfície:** é o contrato que o Estado concede o direito de utilizar o solo, subsolo ou o espaço aéreo relativo a determinado terreno do Estado, por tempo determinado e sem incluir os recursos naturais abaixo do subsolo;
- **Contrato de Arrendamento para o Direito de Ocupação Precária:** é o contrato mediante o qual o Estado concede a um particular o direito de ocupação, por tempo determinado;
- **Título de Reconhecimento de Ocupação de Uso e Posse de Direito:** título de reconhecimento é um documento emitido pelo Estado a favor de uma comunidade rural que se reconhece o direito de uso e fruição de determinada terra, com duração perpétua. A emissão do título é gratuita.

Quadro 4 - Autoridades de concessão de terreno

Órgão responsável	Descrição do terreno
Administrador Municipal	Concede terrenos até 1000 m ² .
Governador Provincial	Concede terrenos até 2 ha na zona urbana; Até 5 ha na zona suburbana; Até 1000 ha na zona rural.
Ministro que superintende o cadastro	Terrenos superiores 2 ha na zona urbana; Terrenos superiores 5 ha na zona suburbana; Terrenos de 1000 à 10.000 ha na zona rural.
Conselho de Ministros	Concede terrenos superiores aos anteriores.

Fonte: Venâncio (2018).

Dada a independência de Angola, os colonizadores foram forçados a abandonar o país, e a população foi ocupando as terras que outrora consideravam suas. Desse modo, o direito de uso, ocupação e o de propriedade passa a ser confundido, considerando-se como os legítimos proprietários. (FILHO, 2017).

Franceschet, Agrião e Dias (2019), definem:

- **Proprietário:** aquele que possui o direito jurídico como respetivo dono, com o direito pleno de uso, gozo, fruição e disposição da propriedade;
- **Possuidor:** aquele que tem o exercício pleno ou não, de alguns poderes relacionados a propriedade, com direito de uso, gozo e fruição da propriedade;
- **Detentor:** aquele que se encontra em dependência, aquele que conserva a posse em nome de outra pessoa, sujeitando-se às suas ordens ou instruções.

Filho (2017) acrescenta que, atualmente a aquisição informal ainda é a principal forma de aquisição de terra urbana para morar, principalmente nas províncias com menos estruturas. Isso é comprovado pelo fato do grande número dos que recorrem a essa prática não terem um título de valor jurídico, e por essa razão muitos terrenos e imóveis são confiscados pelo estado em conformidade à lei:

As pessoas singulares ou colectivas que ocupam, sem qualquer título, terrenos do Estado ou das autarquias locais, devem, no prazo de três anos a contar da data da publicação do presente Regulamento, requerer a concessão dos terrenos que ocupem ilegalmente. (LEI 9/04).

Em algumas províncias como Huambo e Bié, a aquisição de terra não é uma situação problemática, mas a questão de legalidade sobre a terra, aí que reside a dificuldade, grande parte dos habitantes se sentem seguro mesmo sem os direitos legais da terra, pois os costumes locais transmitem uma segurança como se fossem eles os proprietários da terra. Para a resolução dos conflitos de terra geralmente relacionados aos limites, as autoridades tradicionais (sobas) são preferencialmente solicitadas, isto devido à falta de conhecimento relacionado as leis ou qualquer instituição legal. O órgão responsável pelo cadastro do país IGCA não tem capacidade para atender a demanda, principalmente fora de Lunda devido à falta de técnicos e equipamentos, por esta razão conta com a colaboração de outros órgãos intermediários. (VILANUEVA, 2011).

Segundo Vilanueva (2011), existe grande dificuldade de interoperabilidade entre as instituições, principalmente porque muitas delas ainda utilizam os registros de forma manual (papéis).

Dentre as visões da FIG (2014) para o cadastro, reforça-se a grande necessidade da interoperabilidade entre os órgãos quer públicos ou privados, compartilhando informações que é a chave para se fazer o melhor uso dos dados geográficos. Outro ponto é pensar em como pode ser alcançado o cadastro com uma modelagem mais informatizada invés dos cadastros tradicionais a lápis e papeis.

2.3 Política de Habitação

O direito de habitação é um direito que todos têm independentemente do lugar. Desse modo o estado angolano apresenta as prioridades de política de habitação para promover moradia adequada. (INE, 2018).

- Promover o loteamento e a infraestrutura de reservas fundiárias principalmente a disponibilização de lotes de terreno para habitação;
- A mobilização de parcerias públicas, privadas e pessoas singulares para a participação no programa da habitação social;
- Mais competência jurídica na regularização do imóvel, o que contará com uma plataforma digital de gestão do imóvel;
- Disponibilizar de infraestruturas todas as centralidades/urbanizações com casas e preços acessíveis, financiamento, arrendamento, venda, etc.

INE (2018) as políticas de habitação estão atreladas ao Governo Provincial, este que por sua vez vai atribuindo responsabilidades locais na seguinte ordem: governador, administrador municipal, administrador comunal. Abaixo desses encontram-se algumas entidades locais que auxiliam nas tarefas:

- Nas áreas urbanas provinciais, como no Huambo, existem os sobas (chefes tradicionais), que garantem a administração local e a gestão de terras dentro da área administrativo “foral;”
- Em paralelo, existem coordenadores estabelecidos pelo partido em muitas áreas peri-urbanas, como mobilizadores sociais com uma função mais política. Estes levaram, por vezes, a uma falta de clareza sobre que pessoa tinha que tipo de responsabilidade, como é o caso da distribuição de terras;
- Nas grandes áreas urbanas como Luanda, os coordenadores de bairro têm um papel mais importante, já que os sobas não existem na maioria das áreas peri-urbanas e têm sido marginalizados com o aumento da imigração urbana, mesmo nos antigos assentamentos. Nos musseques de Luanda, os coordenadores ou líderes de bairro operam através comissões de moradores. Este sistema funciona em todas as áreas, de forma não partidária e raramente é contestado pelos partidos da oposição.

Quadro 5 - Estrutura institucional e responsabilidades atuais

Instituições envolvidas	Responsabilidades pela gestão de terras
Comissão de Terras criada pelo Conselho de Ministros, que trabalhou com o MINUA e o MINADER durante o desenvolvimento do projeto de Lei de Terras, antes da sua apresentação à Assembleia Nacional	Legislação geral sobre terras.
MINUA	Políticas urbanas nacionais (e questões ambientais).
INOTU sob tutela do MINUA	Padrões de planificação nacional, plano director; Planificação dos loteamentos de terras e demarcação.
Governo Provincial. Pode ser delegado à administração local	Demarcação, atribuição e registo local das terras.

Fonte: Development Workshop (2005).

2.3.1 Processo de Ocupação e o Desordenamento Territorial

O crescimento habitacional desordenado observado em Angola é um problema comum vivido em muitos países da África que também passaram por guerra civil após colonização, fatores que influenciaram muito nas construções informais e precárias, na falta de infraestruturas, saneamento, desemprego, etc. As causas do crescimento das cidades angolanas (Luanda principalmente) dá-se pelo intenso movimento

migratório por motivos econômicos, sociais, refúgio, segurança e razões familiares. (RAMOS; NETO; FERREIRA, 2010).

Relata Chissola (2015), que com a independência de Angola, Luanda se vê marcada por um crescimento vertiginoso da população. Os angolanos que outrora se encontravam espalhados nos países ao redor começam a regressar, em direção principalmente para a cidade de Luanda. Com tudo isso acontecendo em uma cidade pequena, não havia condições para dar resposta às necessidades da população. A crise social e econômica fez com que os estrangeiros (principalmente portugueses) abandonassem o país, e conseqüentemente suas casas passaram a ser ocupadas pelo povo. Percebe-se também um crescimento descontrolado e falta de construções de qualidade, embora o governo criava condições para amenizar os problemas causados pela ocupação informal.

Quadro 6 - Fatores que influenciaram na expansão da mancha urbana

Fatores	Data
Abolição da escravatura	1836
Implantação das infraestruturas urbanas (rede telefónica, rede de abastecimento de água potável, sistema de iluminação pública a gás)	Finais do século XIX
Implementação do caminho de ferro de Luanda	1848
Abastecimento da rede elétrica na cidade	1930
Implementação do Porto de Luanda	1941
Implementação do Aeroporto de Luanda	1951
Gabinete de Urbanização Colonial	1950
Guerra colonial	1961
Independência nacional	1975
Guerra civil	1975-2002

Fonte: Chissola (2015).

Segundo Chissola (2015), Development Workshop (2005 e 2008), depois da guerra civil que durou quase 28 anos, a cidade de Luanda se tornou um território muito desordenado, o que chamou atenção para a urgente necessidade de ordenamento da cidade e do país, para isso era necessária a vontade governamental ou política para a criação de serviços especializados do setor público ou privado. A colaboração da população também é um aspecto a considerar, pois é preciso mudar a forma de pensar da população quando se fala de ordenamento urbano, porque não há necessidade de se criar muitas leis se elas sempre forem ignoradas.

Figura 5 - Desordenamento em Luanda



Fonte: Elaborada pelo autor a partir de imagens do Google Earth.

Muitos desses assentamentos informais que de algum modo poderiam ser passíveis de tributação acabam não sendo por falta de cadastro. Para as áreas informais o cadastramento se torna mais dispendioso do que nas áreas formais devido à complexidade da ocupação territorial. As vezes o cadastro feito nessas áreas chegam a ter despesas não proporcionais em relação à receita tributária dessas mesmas áreas, fazendo com que gestores públicos ignorem essas áreas informais para efeitos de tributação. Mas ainda que seja inviável o cadastramento dessas áreas com um certo grau de precisão como das áreas formais, é de preferência obter os dados imprecisos e aos poucos ter o conhecimento qualificado da área. É possível desenvolver um cadastro de forma incremental começando por coisas básicas e adequar conforme as necessidades e possibilidades da cidade. (CESARE; FERNANDES, 2015).

A incapacidade no controle do crescimento acelerado e desordenado das grandes cidades, tem levantado muitas questões e alternativas para a resolução da situação. Até 2005, a ocupação informal de Luanda constituía 80% dos agregados em condições inadequadas embora já existiam políticas de desenvolvimento urbano, mas

o fato é que tais políticas não produzem efeitos por falta de eficácia jurídica. (INE, 2018; MARTINS, 2016).

2.3.2 Desenvolvimento Territorial para os Próximos Anos

Para o executivo (presidente da república de Angola) é prioridade o reordenamento da área metropolitana de Luanda, pois pensa-se em estratégias para descentralizar a capital. Uma das metas é a criação de condições de vida melhor noutras províncias (mais empregos, e outros atrativos) de maneira a diminuir o fluxo populacional de Luanda, fazendo com que boa parte dos habitantes se realoquem em outras províncias com menor número de habitantes. Por isso o plano estratégico segundo INE (2018), para o desenvolvimento futuro inclui vários itens relacionados inclusive a habitação, como:

- Garantir a justiça territorial;
- Descentralizar as grandes cidades;
- Acesso a moradias adequadas;
- Combater a corrupção, que tem sido causa da vulnerabilidade das instituições e o medo do povo e dos investidores;
- Facilitar a interoperabilidade de todos os serviços públicos (partilha de informações eficientes e digitais);
- Melhorar no sistema de justiça dos direitos de propriedade e cumprimento de contratos;
- Atribuir poder as administrações provinciais, municipais e comunais para melhor desenvolvimento das atividades e sustentabilidade local;
- Promover o desenvolvimento territorial e urbano nas províncias com mais necessidade;
- Terminar primeiro os projetos que já estão em andamento antes de começar outros novos.

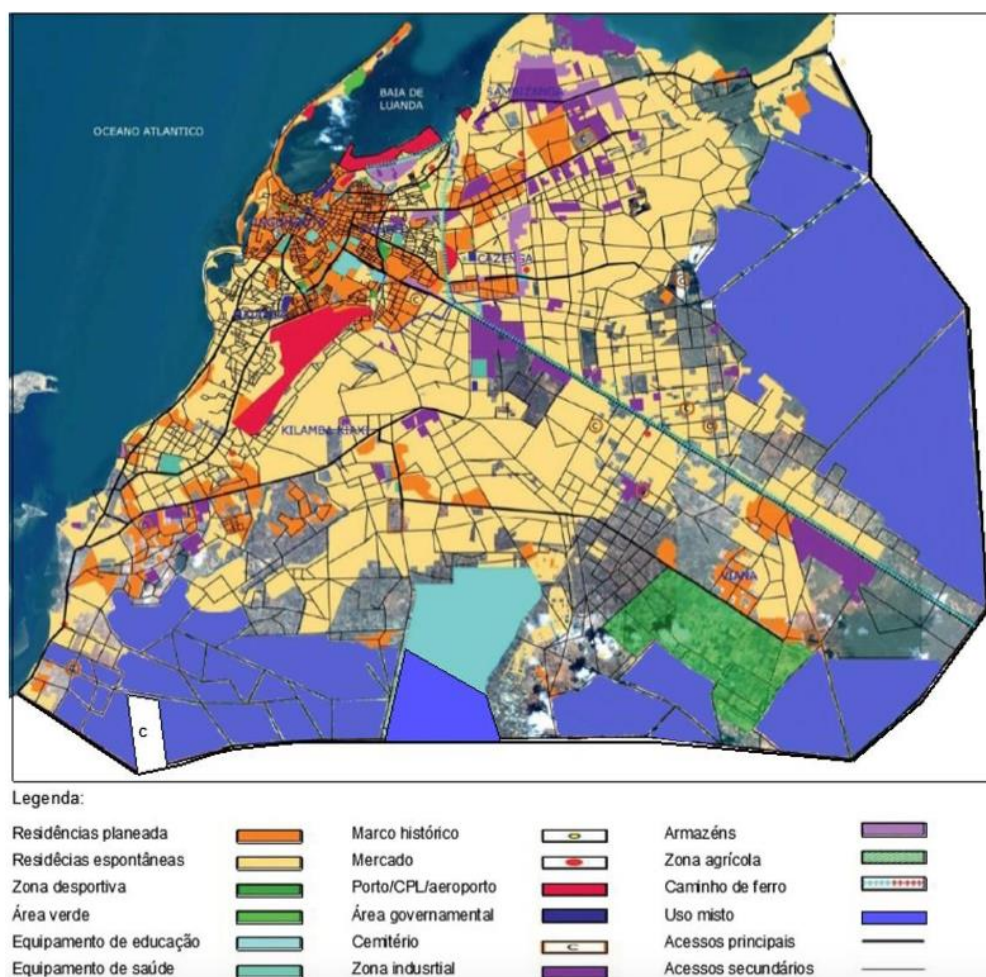
O Orçamento Geral do Estado (OGE) que é um instrumento de política pública e gestão de recursos do país, visa materializar os objetivos alistados acima como forma de melhorar a estabilidade social e o crescimento económico. (MINISTÉRIO DAS FINANÇAS, 2020).

2.3.3 Estudo do Mercado Imobiliário de Luanda

Luanda é a capital de Angola e uma das menores províncias em termos de extensão territorial, cuja sua capital também é Luanda. Até 2015 representava 27% (6.945.368 de população) de toda população nacional. (SONIP, 2017).

Segundo Chissola (2015), o crescimento exponencial e disperso da mancha urbana de Luanda está fortemente associado ao fluxo migratório da população em busca de melhores condições e segurança, condições que outras províncias não podiam oferecer devido à guerra civil que terminou no ano de 2002.

Figura 6 - Uso e ocupação do solo



Fonte: Chissola (2015).

“**Mancha Urbana:** entende-se como uma área efectivamente ocupada do território e que apresenta uma determinada urbanização, caracterizada através do seu tipo aglomerado, ruas, edifícios, etc.” (ONU ANGOLA, 2018).

Em 2016 a província de Luanda passou por uma reorganização municipal, ou seja, a união dos municípios como Ingombota, Maianga, Rangel, Samba e Sambizanga, formou o novo município de Luanda. Logo, os atuais municípios passaram a ser: Cacuaco, Belas, Cazenga, Ícolo e Bengo, Luanda, Quissama, Viana, Talatona e Kilamba-Kiaxi. Luanda é destacada pelo grande crescimento quer no setor industrial, econômico, imobiliário, dentre outros. (SONIP, 2017).

Devido principalmente a crise atual que atravessa o país, houve um considerável retrocesso na procura de imóveis. Com medo, investidores e entidades bancárias pouco ou nada fazem para disponibilizar financiamento no setor imobiliário. Hoje é visível pela cidade várias obras paradas, outras em curso, mas num ritmo lento. Ainda assim Luanda é apontada como superior no setor imobiliário em relação a todas outras províncias. (SONIP, 2017).

A SONIP (2017) aponta a crise que assolou o país como um dos fatores que causaram muita instabilidade, como a descida no preço do petróleo, a redução na emissão de divisas (USD), a subida a 250% do preço de cimento (massa) devido à retenção das fábricas responsáveis e também devido a fatores políticos e a falta da diversificação na economia. Vale ressaltar alguns défices do mercado imobiliário ao redor do país:

- Processos burocráticos e complexos – com aumento da inflação e instabilidade econômica e social, a burocracia se torna pesada;
- Taxa de disponibilidade de escritórios e oferta residencial – com a saída de vários funcionários (principalmente estrangeiros) houve um aumento tanto de escritórios como de residências;
- Mediação imobiliária e investimento – apenas Luanda conta com serviços imobiliários qualificados, em contraste com outras províncias onde se realiza de modo informal, e existe grande dificuldade na aquisição de cartão de crédito;
- Direito de Propriedade – serviços imobiliários com baixo poder jurídico;
- Segurança jurídica – um pouco falha, principalmente na transmissão de terrenos;
- Ordenamento do território – tem-se estudado estratégias para aplicação de ferramentas de ordenamento territorial, e nota-se também a falta de planos diretores para as cidades;

- Infraestruturas básicas – realmente esse é um grande problema, maior parte de Luanda apresenta infraestrutura pobre, o que muito atrapalha o progresso de projetos imobiliários em vários locais;
- Fiscalização – deficiente principalmente no setor residencial.

Apesar de tudo, com a iniciativa do estado e o setor privado o mercado imobiliário de Angola (Luanda principalmente) nos últimos anos teve um crescimento considerável. Luanda vem crescendo no ramo imobiliário através de vários projetos localizados principalmente na Baía de Luanda, Talatona com valores médios de 8.900 USD/m² para a Baía e 4.900 USD/m² para a zona do Talatona, que tem sido referência devido à qualidade de construção e acabamento na oferta de condomínios residenciais de alto a médio-alto padrão, casas, comércios, serviços, etc. Novos projetos de investimentos públicos e privados direcionados para o público de média e baixa renda também surgem nas zonas do Benfica, Camama e Lar do Patriota embora os imóveis têm valores menores em relação aos do centro de Luanda. (PROPRIME, 2014).

Para a compra de um imóvel em Luanda começa-se com um contrato-promessa de compra e venda, que é simplesmente usado como mecanismo para contrato final que tem valor jurídico na transferência de título do imóvel. Ele precisa ser celebrado por escritura pública e reconhecido através do registro predial emitido pela conservatória. A lei do arrendamento de imóvel (Lei 26/15 de 23 de outubro) determina que esse contrato de arrendamento pode ser destinado à habitação, comércio ou indústria, para o uso liberal ou quaisquer outros fins disponíveis para que sejam aplicadas a Lei do Inquilinato de acordo com a finalidade. No caso de o título não ser de acordo com a finalidade do prédio, só será possível usá-lo para habitação. O prazo para a renovação da renda para habitação é de seis meses com exceção de lugar como praia, onde se pode arrendar em tempos reduzidos devido à modalidade (lazer) do imóvel. (SONIP, 2017).

2.3.4 Análise do Setor Imobiliário

Residência: em busca de segurança e conforto (comodidades) o mercado imobiliário em Luanda teve um grande salto na ocupação de imóveis (SONIP, 2017).

Quadro 7 - Preço médio dos imóveis de Luanda

	Venda (Luanda)	
Residências	3.500 USD/m ²	Mínimo
	5.440 USD/m ²	Máximo

Fonte: Adaptado da Proprime (2014).

Terrenos: esse mercado é um pouco mais complexo, pois não é fácil o acesso ao Plano Diretor Geral de Luanda que foi aprovado para cada localidade, o que dificulta saber a possibilidade de se construir em um terreno. Com o mercado pouco profissionalizado, esse setor apresenta alguns défices, por exemplo, o valor de um terreno em que se ergue um prédio de 20 andares, com um aproveitamento aéreo de 100.000 m² é menor comparado a um terreno onde apenas se aproveita 50 m² de construção. Isto porque, o código civil de Angola tem por base o código civil de Portugal, onde quem tem a propriedade tem também o espaço aéreo e o subsolo correspondente, o que nos dias de hoje já é uma questão de muitos debates. (BRANCO, 2009; SONIP, 2017).

O valor da venda de terreno geralmente é estipulado pelo proprietário em função do local e dimensão do terreno, não levando em conta o potencial ou a que se destina a obra. Os valores máximos são praticados em Luanda com 2.854,70 USD/m² e os mínimos na cidade de Icolo e Bengo, sendo este 28,99 USD/m² certamente pelo seu afastamento da capital. (SONIP, 2017).

2.3.5 Imposto Sobre a Propriedade Urbana (IPU)

A principal função da tributação consiste em custear gastos do estado para promover melhor distribuição de recursos à população, ou seja, o IPU é um instrumento de arrecadação tributária que visa reduzir as desigualdades sociais e organizar o espaço urbano. A receita vinda deste instrumento é uma fonte que serve para o desenvolvimento urbano e a auto sustentabilidade da cidade, no que tange as

despesas públicas como: manutenção do pavimento, limpeza das vias e preservação de praças e parques. (CESARE; FERNANDES, 2015).

A responsabilidade da arrecadação tributária em Angola é da Administração Geral Tributária (AGT), um órgão tributário resultante da Direção Nacional de Impostos (DNI), Serviço Nacional das Alfândegas (SNA) e o Projeto Executivo para a Reforma Tributária (PERT). Criada pelo DP nº 324/14 com a missão de propor e executar a política tributária do estado, em especial a arrecadação de receitas não petrolíferas. (AGT, 2019).

AGT (2019) diz que para o estado angolano, o IPU é um valor que deve ser pago anualmente ao estado pela posse ou usufruto de imóveis cujo valor patrimonial está acima de cinco milhões de Kwanzas (5.000.000,00 AKZ), isto se aplica a todos (cidadão nacional ou estrangeiro), todos devem inscrever seu imóvel na repartição fiscal mais próxima. O ato de inscrição é feito pelo proprietário com o preenchimento da Declaração Modelo 5 de IPU, com as exatidões e transparência sob pena de punição legal em caso de informações fraudulentas. Junto a Declaração Modelo 5 acompanhar os documentos que descrevem o imóvel e identifiquem o titular, tais como:

Memória descritiva, planta, certidão ou título de constituição de propriedade horizontal, título de direito de superfície (para os casos de autoconstrução), escritura pública, contrato de promessa de compra e venda (para imóveis adquiridos por compra a particulares), termo de quitação (para imóveis adquiridos por compra ao Estado) contrato de arrendamento do imóvel, escritura de doação, escritura de partilhas, licença de utilização ou certificado de habitabilidade e licença de obras. (AGT, 2019).

Segundo Cesare (2006), a base para o cálculo do imposto sobre imóvel está no valor de venda dos imóveis, ou seja, o preço aproximado do imóvel nas condições atuais do mercado (valor venal). A tributação sobre o imóvel tem um papel importante na distribuição equilibrada dos benefícios, no desenvolvimento urbano e sustentável das cidades, recuperação de investimentos públicos, combate à especulação imobiliária, fomento à economia e até na garantia de moradia para as pessoas de várias camadas sociais.

Na prática, é fácil perceber que o valor do IPTU custa menos do que a taxa praticada por grande parte dos apartamentos. Por exemplo, em muitos países os cidadãos sem saber acabam pagando um valor em despesas escolares maiores em relação ao pagamento do IPTU. Já em países mais organizados e com a cobrança de

imposto de carácter mais rigoroso como nos Estados Unidos, é possível financiar um ensino de qualidade apenas com a arrecadação do imposto. (CESARE, 2006).

O cidadão deve perceber a função social da propriedade além do conceito económico, ou seja, deve perceber como um bem que produz satisfação pessoal e social e que contribui para a sociedade. (FILHO, 2017).

Há alguns anos, houve uma revisão na legislação fiscal de Angola sobre os rendimentos imobiliários e que se constatou uma diminuição dos impostos, com isso estuda-se mecanismo para à aplicação de uma ferramenta administrativa que efetue tais cobranças de impostos de acordo com a situação de cada imóvel. (SONIP, 2017).

Segundo a SONIP (2017), a tributação imobiliária em Angola é definida por:

IMPOSTO PREDIAL URBANO (Diploma Legislativo nº 4044, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 18/11, de 21 de abril):

Incidência - O Imposto Predial Urbano (IPU) incide sobre o rendimento do prédio urbano quando este esteja arrendado e sobre o valor patrimonial dos prédios urbanos quando não esteja. No primeiro caso, é devido pelo titular ou beneficiário das rendas. No segundo, pelo proprietário, usufrutuário ou beneficiário do direito de superfície (detentor);

Taxa - Para os prédios arrendados, a taxa é de 25% sobre 60% da matéria colectável, resultando numa taxa efectiva de 15%; Para os prédios não arrendados, a taxa é de 0.5% sobre o excedente de Akz.5.000.000, do valor patrimonial do imóvel;

Sujeito passivo - O sujeito passivo depende do tipo de prédio:

Prédios arrendados - Os sujeitos passivos do IPU nos casos de prédios arrendados são os inquilinos, se estes dispuserem de contabilidade organizada;

Prédios não arrendados - Nos prédios não arrendados, a liquidação compete ao proprietário, usufrutuário, beneficiário;

Liquidação - Compete ao inquilino, quando disponha de contabilidade organizada. De resto, compete ao proprietário, usufrutuário, beneficiário;

Pagamento - Quando haja retenção na fonte, o IPU é entregue pelo contribuinte que procedeu à liquidação, até ao dia 30 do mês seguinte ao da retenção, na Repartição Fiscal competente. Quando não haja lugar a retenção na fonte, o pagamento é efectuado em prestação única em janeiro ou em duas prestações: em janeiro e julho. Quanto aos prédios não arrendados, o IPU deve também ser pago em prestação única em janeiro, ou, a pedido do contribuinte, em quatro prestações: em janeiro, abril, julho e outubro.

Cálculo do valor do IPU segundo a AGT (2019):

Para Prédios não arrendados: o IPU é a diferença entre o valor venal e os cinco milhões Kwanzas (5.000.000,00 AKZ) pelo produto da alíquota (0,5%);

Para Prédios arrendados: é o produto do valor da renda pela alíquota (15%).

O valor venal ou valor patrimonial do imóvel é calculado da seguinte forma conforme a DP nº 81/11:

$$V_i = V_b \times A \times C_l \times C_v \times C_c \times C_a \quad (1)$$

$$A = A_b \times C_{aj} + AI_1 + AI_2 \quad (2)$$

Onde:

- A - Área bruta de construção mais a área adjacente à área de implantação;
- A_b - Área bruta edificada;
- AI₁ - Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;
- AI₂ - Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação;
- C_a - Coeficiente de ajustamento de áreas;
- C_c - Coeficiente de conforto;
- C_l - Coeficiente de localização;
- C_v - Coeficiente de vetustez;
- V_b - Valor base.

Estão isentas de IPU as seguintes entidades segundo a Deloitte (2018):

- O estado, institutos públicos de prevenção e segurança social, institutos e organizações que atuam a serviço público;
- Imóveis de estados estrangeiros de carácter diplomático ou consular, desde que haja reciprocidade;
- Instituições religiosas legalizadas que se destinam somente a adoração;
- Sedes dos partidos políticos, sindicatos e instituição de providência social;
- Também podem ser beneficiadas as organizações sociais, culturais, científicas, humanitárias e profissionais, quer sejam públicas ou privadas do conhecimento público, porém sem qualquer fim lucrativo.

Segundo Cesare e Fernandes (2015), há que se levar em conta as famílias de pobreza extrema ou com uma renda familiar baixa, lembrando que quando existirem condições contributivas, ainda que limitadas, é razoável a cobrança de um valor simbólico por uma questão de inclusão social e cidadania fiscal.

Para efeitos de imposto a AGT (2019) define o Prédio Urbano como toda fração de território, inclusive as construções permanentes nela existente quer seja patrimônio de uma pessoa singular ou coletiva, cuja finalidade não seja a agricultura, silvicultura

ou pecuária. Também se aplica a propriedades móveis (container, roulotes e outras) com um tempo de permanência superior a seis meses.

Para a avaliação do prédio urbano para o lançamento do imposto predial, se leva em conta a localização do imóvel, as características do imóvel, o tipo de uso, a disponibilidade de serviços ao redor (água, luz e saneamento básico), a área coberta de construção, etc. O resultado dessa avaliação corresponderá o valor do patrimônio (valor venal), com exceção nos casos em que o imóvel é adquirido por um valor maior, desse modo, se mantém o último valor como o valor do patrimônio. Em alguns países, dependendo do sistema de cadastro em uso, leva-se em consideração fatores como a distância a pontos de atração ou fatores que depreciem o imóvel como a criminalidade. (AGT, 2019; CESARE, 2006).

Vale destacar que em áreas onde não se cobra o imposto predial tendem a ter carência de serviços públicos, o que leva a assumirem os custos adicionais desses serviços como o pagamento de pessoa para cuidar das crianças devido à ausência de creches, custos elevados em transporte público para acesso à escola, centros de saúde ou de assistência social, recolhimento de lixo, ou mesmo a provisão de água por meio de caminhões pipas. Serviços que quando associados ao IPTU resultam em benefício financeiro para as famílias. (CESARE, FERNANDES, 2015).

Quadro 8 - Procedimentos básicos para estruturação do IPTU

Serviços de IPTU	Produtos
Adequação dos Parâmetros de Cálculo do IPTU	Relatório contendo as definições e as estratégias a serem utilizadas para o lançamento do IPTU, a partir da nova base de dados; Relatório contendo as novas definições da política tributária e a orientação para alterações e implementações na legislação tributária, tomando em conta o impacto do novo sistema cadastral.
Suporte à Operação de Lançamento do IPTU	Relatório das simulações de lançamento a partir das informações levantadas; Suporte ao atendimento do contribuinte durante o período de vencimento das cotas do IPTU; Relatório contendo as definições e os procedimentos operacionais necessários a: notificação prévia, controle e execução de processos administrativos e implantação e gerenciamento de serviço de teatendimento.
Execução da Nova Planta de Valores Genéricos	Planta de valores dos terrenos espacializada por face de quadra; Pauta de valores referentes ao custo de reprodução das benfeitorias; Modelo de apuração dos valores para o IPTU e relatório com as simulações dos valores; Anteprojeto de lei contendo todos os elementos técnicos necessários à sua avaliação pelo Legislativo Municipal juntamente com a população; Relatório contendo todos os procedimentos, metodologias e resultados;

	Aplicativo computacional para armazenamento das pesquisas de mercado e suporte à manutenção da planta de valores;
Treinamento de Recursos Humanos	Relatório contendo a identificação de cada membro da equipe que trabalhará no desenvolvimento das atividades, bem como as respectivas funções; Manuais e material de consulta aos treinados, para sua futura utilização.

Fonte: Adaptado de Oliveira (apud Oliveira *et al.*, 2006).

Segundo Cesare e Fernandes (2015), para que se faça cobranças de imposto predial, entende-se que o município tenha no mínimo dois dos requisitos básicos construídos ou mantidos pelo poder público como:

- Calçada com canalização de águas pluviais;
- Abastecimento de água;
- Sistema de esgoto sanitário;
- Rede de iluminação pública;
- Escola primária ou posto de saúde com uma distância de pelo menos três quilômetros da propriedade.

O Quadro 9 apresenta as dificuldades que fazem com que o cadastro seja inadequado, a fraca qualidade de avaliação de imóveis, que torna a carga tributária distribuída de forma equivocada e os problemas de arrecadação.

Quadro 9 - Dificuldades associadas à instituição e administração do IPTU

Cadastro	Reconhecimento apenas da cidade “legal”, em um país fortemente marcado pela proliferação de ocupações informais; Omissões de áreas construídas em imóveis cadastrados, duplicação de lançamentos e, não raro, imprecisões na área territorial; Nem sempre os dados alfanuméricos estão associados diretamente à base cartográfica; Falta de integração direta entre cadastro e registro imobiliário; Precária orientação das autoridades locais, notadamente das jurisdições menores, sobre as alternativas tecnológicas para sistemas cadastrais acarretando com frequência a contratação de produtos superdimensionados e/ou inadequados à realidade e às necessidades locais; Inexistência de mecanismos que garantam atualizações contínuas.
-----------------	---

<p>Avaliação de imóveis</p>	<p>Baixo nível das avaliações em relação aos preços praticados no mercado imobiliário; Aplicação de práticas avaliatórias inconsistentes e/ou arbitrárias, resultando em: falta de isonomia nas avaliações desenvolvidas para imóveis de mesmo valor, regressividade nas avaliações, isto é, imóveis de baixo valor superavaliados, em termos relativos, em comparação com aqueles de alto valor e variações arbitrárias no nível avaliatório dos imóveis tributados;</p> <p>Longos intervalos entre as avaliações, favorecendo os imóveis que valorizaram e prejudicando os imóveis que desvalorizaram no período na distribuição da carga tributária;</p> <p>Uso de índices genéricos de inflação para reajustar o valor dos imóveis;</p> <p>Não há garantia que tais índices reflitam variações de preços praticados no mercado imobiliário.</p>
<p>Arrecadação</p>	<p>A evasão pode ser explicada pelos seguintes aspectos: programas de educação fiscais inexistentes ou mal concebidos, atendimento precário aos contribuintes, inoperância administrativa, falta de transparência na prestação de contas e/ou confiança no Governo, demora na cobrança do imposto na esfera administrativa e judicial, falta de criatividade para a resolução de conflitos fiscais, vícios produzidos pela própria autoridade fiscal, como as “anistias fiscais”, contribuem para a impunidade e estimulam a delinquência fiscal;</p> <p>A cultura política local também pode influenciar de forma negativa para a melhor cobrança de IPTU. Em alguns municípios, comissões integradas por agentes políticos são responsáveis por trabalhos técnicos, por exemplo, por “arbitrar” o valor dos imóveis para fins de cobrança do IPTU.</p>

Fonte: Adaptado de Cesare (2006).

3 MATERIAIS E MÉTODOS

3.1 Localização e Descrição da Área de Estudo

Angola é um país localizado na costa ocidental da África, cuja capital é Luanda. Seu território é limitado ao norte pela República Democrática do Congo, ao leste pela Zâmbia, ao sul pela Namíbia e ao oeste pelo Oceano Atlântico. Constituída por dezoito províncias e com uma extensão territorial de 1.246.700 km². (MARTINS, 2016).

A delimitação territorial ocorreu no intervalo de 1885 a 1891. Os primeiros habitantes são conhecidos como povo Bantu e o Khoisan conforme Pacheco, Costa e Tavares (2018 appud MPLA, 1975).

Angola foi colonizada por Portugal no período de 1482 à 1975, sua independência foi estabelecida no dia 11 de novembro de 1975, mas as tensões pós independência criaram divisões causando obsessões pelo poder político, fazendo com que grupos denominados por MPLA, UNITA e FNLA lutassem entre si num período de 1975 à 2002, uma guerra civil que durou 26 anos, deixando efeitos devastadores em todos os setores do país e com degradação nas infraestruturas. (SILVA, 2018).

Quadro 10 - Descrição de Angola

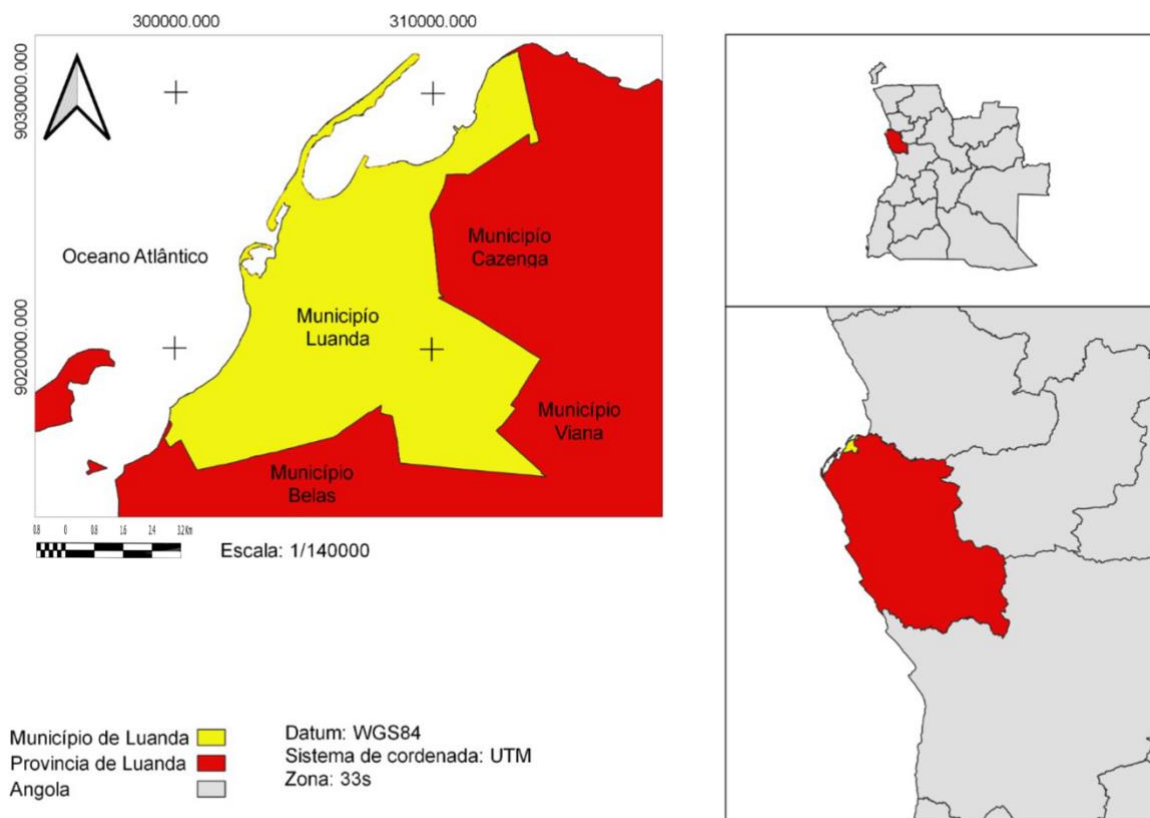
Independência:	11 de novembro de 1975	<p>Símbolos da República</p> <p>Bandeira</p>  <p>Insígnia</p> 
Moeda:	Kwanza (AOA)	
Cód. internet:	.ao	
Cód. telefone:	244	
Área total:	1.246.700 Km ²	
Clima:	Tropical	
Capital:	Luanda	
Cidade mais populosa:	Luanda	
Língua oficial:	Português	
Governo:	Presidencialista Parlamentar	
Presidente:	João Manuel Gonçalves Lourenço	
População em 2018:	29 250 009 hab.	
Densidade populacional:	23 hab./Km ²	
Esperança de vida:	62 anos	

Fonte: INE (2018).

3.1.2 Área de Estudo

A primeira etapa consistiu em definir a cidade a ser estudada (Luanda).

Figura 7 - Município de Luanda



Fonte: Elaborada pelo autor.

3.2 Caracterização da Pesquisa

O presente trabalho é de carácter explanatório e bibliográfico, focado no âmbito de conhecimento do cadastro imobiliário, realizado a partir de pesquisas bibliográficas num período de junho de 2019 a julho de 2020, por meio da coleta de documentos, tomando como referência as leis em vigor. Procurou-se através do trabalho demonstrar as vantagens e a urgente necessidade de se executar o cadastro urbano municipal, à luz dos princípios de justiça social perante a administração fiscal angolana.

Para refinar a pesquisa usou-se as como: CTM, cadastro urbano, IPU, ordenamento territorial em Angola.

A fase da revisão bibliográfica constituiu um desafio devido à limitação de material (dados) que tratam da atual situação do cadastro em Angola. Segundo as conversas com funcionários públicos de algumas instituições angolanas, afirmaram que geralmente são utilizados materiais de profissionais brasileiros e portugueses por referência, devido à carência de materiais local.

3.3 Procedimentos da Pesquisa

A metodologia principal consistiu na pesquisa bibliográfica dos arquivos de várias instituições públicas, na internet, artigos que relatam a história de Angola, dissertações de mestrado e doutorado, pesquisas em website e livros eletrônicos que tratam de Angola (especificamente da cidade de Luanda), focado na sua evolução e nos seus planos de urbanização, nos diplomas legais e outros documentos oficiais sobre o sistema de planejamento, na revisão de literatura dos principais órgãos ligados ao domínio da informação geográfica e cadastral a nível mundial e nacional, no sentido de compreender os fatores que contribuem para a ausência de uma cultura de cadastro qualificado no território angolano.

As chamadas por voz (entrevistas e conversas) feitas com as instituições de interesse e empresas imobiliárias deram um grande contributo, como, conferir os principais fatores que causaram o crescimento da área urbana de Luanda para além da guerra civil, o funcionamento do mercado imobiliário de Angola, os métodos de fiscalização e arrecadação tributária.

Embora se conheça a cidade, durante o trabalho não houve um contato direto com o país (cidade) de estudo para o desenvolvimento do caso prático, porém, contou-se com pessoas (familiares e amigos) que se encontram em Angola e se dispuseram em realizar o trabalho de campo sob orientações específicas.

A ferramenta SIG (QGIS 3.10) com as imagens do Google Earth foi usada para destacar as irregularidades territoriais e mostrar o cadastro de uma quadra (tomada por referência), de modo a se obter a área dos imóveis e estimar o valor venal e imposto a ser pago. Os cálculos todos foram executados pelo Microsoft Excel.

Figura 8 - Vetorização da área piloto



Fonte: Elaborada pelo autor a partir de imagens do Google Earth.

A enquete foi feita através do Questionário do Google disponível no APÊNDICE A com um total de 128 respostas. Deu para ter uma ideia do grau de conhecimento e entendimento dos participantes com relação ao assunto, comprovar alguns fatos e saber as opiniões pessoais com relação ao cadastro e o IPU no território angolano.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS E DISCUSSÃO

Neste tópico se destacará os resultados da pesquisa e algumas dialéticas relativamente ao funcionamento dos instrumentos de ordenamento e IPU.

Selecionada a área piloto (quadra) conforme especificado na metodologia, efetuaram-se os cálculos somente da área edificada (com finalidade residencial) resultante da imagem do Google Earth. Os resultados podem ser observados abaixo no Quadro 11.

Quadro 11 - Valor dos imóveis (em USD) cadastrados

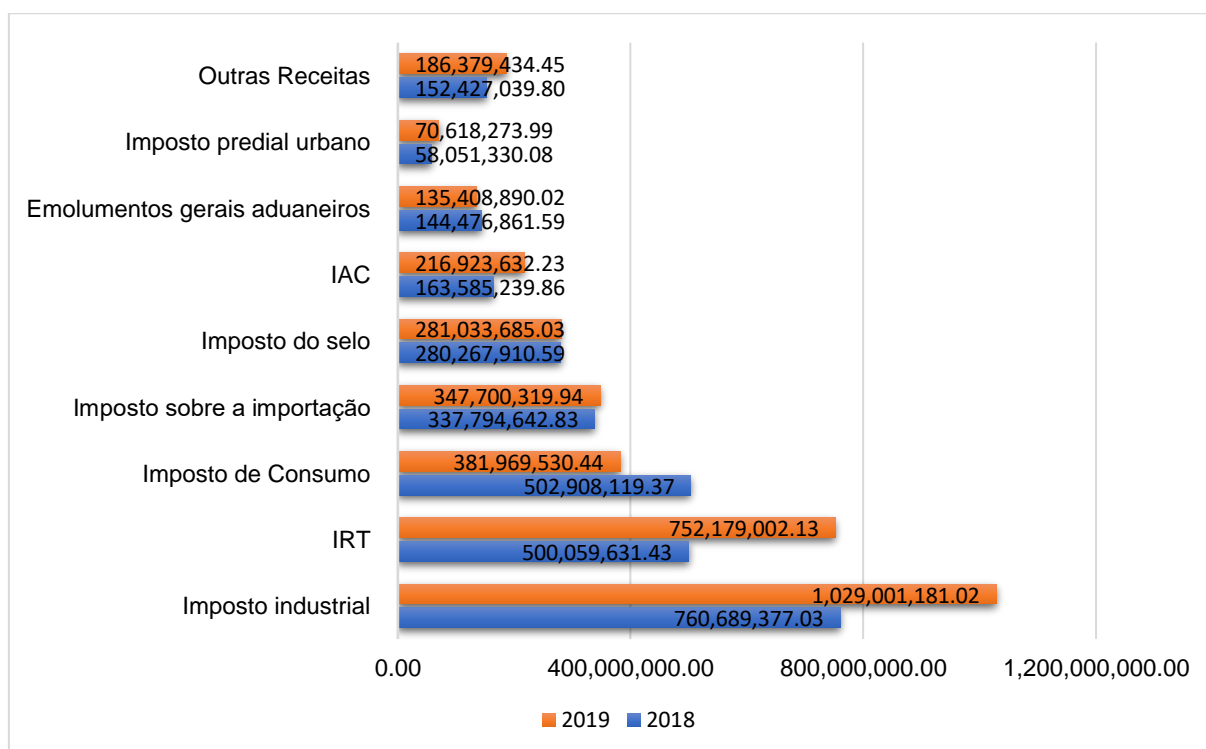
Id	Área edificada (m ²)	Valor Venal (3500 USD/ m ²)	IPU (Vi – 8.636,76 USD) * alíquota (0,5%)
1	236,43	827505	4094,345
2	249,43	873005	4321,845
3	181,27	634445	3129,045
4	355,51	1244285	6178,245
5	98,93	346255	1688,095
6	292,14	1022490	5069,27
7	136,6	478100	2347,32
8	131,87	461545	2264,545
9	98,34	344190	1677,77
10	53,27	186445	889,045
11	158,52	554820	2730,92
12	91,62	320670	1560,17
13	155,91	545685	2685,245
14	291,99	1021965	5066,645
15	107,14	374990	1831,77
16	141,56	495460	2434,12
17	309,99	1084965	5381,645
18	129,08	451780	2215,72
19	91,38	319830	1555,97
20	81,96	286860	1391,12
21	34,73	121555	564,595
22	59,15	207025	991,945
23	74,53	260855	1261,095
24	53,07	185745	885,545

Fonte: Elaborado pelo autor.

Diante do resultado, a quadra soma aproximadamente um total de **62.216,03 USD** de IPU a ser lançado, o valor poderia sofrer algumas diferenças se todos os critérios de avaliação fossem considerados, mas em função principalmente da pandemia (Covid-19) os levantamentos em campo foram desconsiderados. Por essa razão, estimou-se um cálculo nos mínimos valores possíveis de mercado em função da metragem quadrada estabelecida pela Proprime e comparou-se também o preço praticado no mercado com auxílio da Imobiliária “Outra Linha” disponível em: <https://outralinhagestor.wixsite.com/outralinha>.

O baixo rendimento do IPU como mostra a Figura 9, justifica-se pelo fato da falta de um cadastro territorial completo onde todo aquele que usufrui um imóvel fizesse sua contribuição fiscal, que segundo Cesare e Fernandes (2015), mesmo no caso de famílias de pobreza extrema ou com uma renda familiar baixa, se existirem condições contributivas, ainda que limitadas, é razoável a cobrança de um valor simbólico por uma questão de inclusão social e cidadania fiscal.

Figura 9 - Receitas fiscais (em USD) não petrolíferas dos anos 2018 e 2019



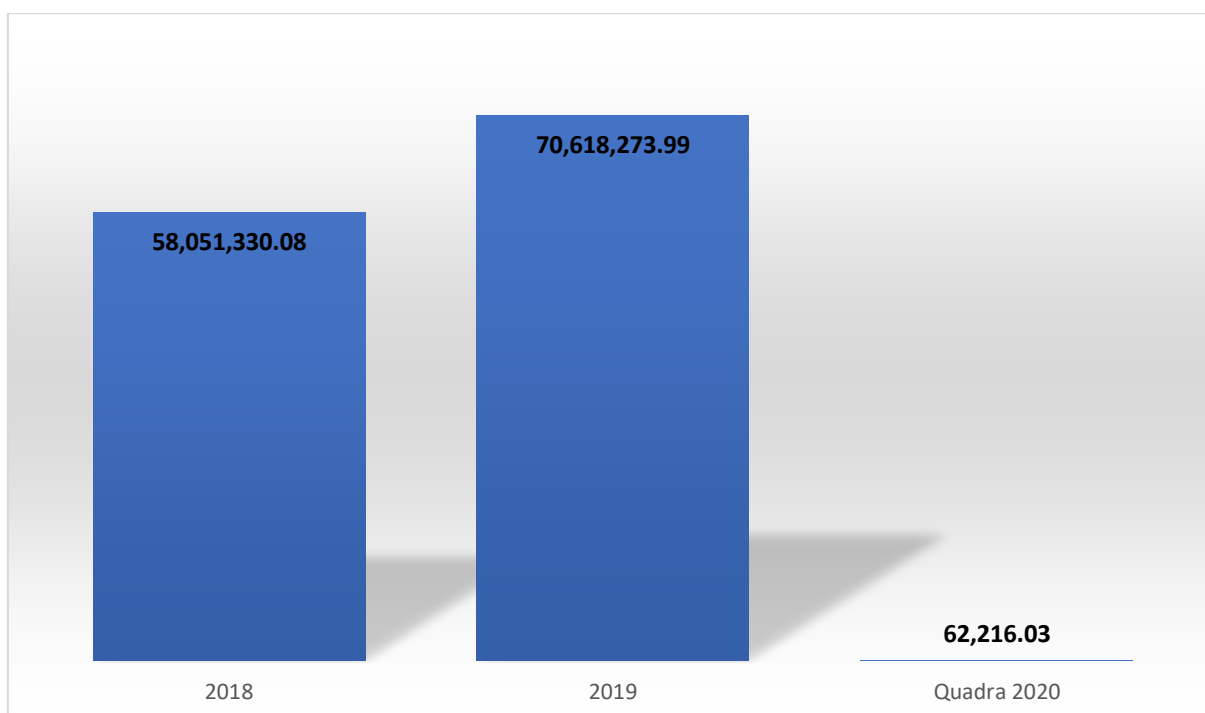
Fonte: AGT. Elaborada pelo autor.

Os valores de IPU arrecadados em toda Angola nos anos de 2018 e 2019 seriam de **58.051.330,08 USD** e **70.618.273,99 USD** equivalentes a **4%** e **5%** do total de impostos não petrolíferos arrecadados em todo país.

Segundo o Ministério das Finanças (2020), a receita do estado depende fortemente da receita de Endividamento e dos Impostos Petrolíferos, representando mais de **80%** da receita total. Já os impostos não petrolíferos representam apenas **16%**, [com o uso do cadastro é possível potencializar a receita do IPU municipal, de modo que se diminua a dependência da receita petrolífera].

A Figura 10 mostra um comparativo das receitas dos anos 2018 e 2019 em relação à área de estudo.

Figura 10 - Comparação do IPU (em USD) em 2018, 2019 e a área de estudo



Fonte: Elaborada pelo autor.

O valor de IPU da quadra representa **0,1%** do IPU arrecadado à nível nacional no ano de 2019. Se apenas uma quadra representa aproximadamente **0,1%** do IPU nacional, quanto de arrecadação estaria sendo desperdiçado? Porque com cerca de *1.135 quadras* cadastradas no município e do mesmo nível, se arrecadaria o mesmo valor arrecadado em 2019 em todo território nacional. O valor poderia ser maior se todos os municípios dispusessem de cadastro e absurdamente maior se existisse um cadastro bem estruturado a nível nacional.

Com o uso do Cadastro Multifinalitário, conforme o Quadro 11, é possível concluir que o município lançaria nos próximos anos um valor maior de IPU se os procedimentos fossem aplicados nas demais quadras. Com isso, é possível fazer a estimativa de retorno do investimento, se vale ou não a pena.

Sendo assim, o Cadastro Multifinalitário apresenta um custo-benefício favorável para a Administração Pública Municipal, seu uso como ferramenta de auxílio na gestão fiscal e urbanística possibilita um aumento na receita, permite também ao gestor conhecer melhor o território e serve de orientação para a elaboração das políticas públicas de equidade social.

A Figura 11 a seguir apresenta os problemas da falta de urbanização.

Figura 11 – Assentamentos subnormais



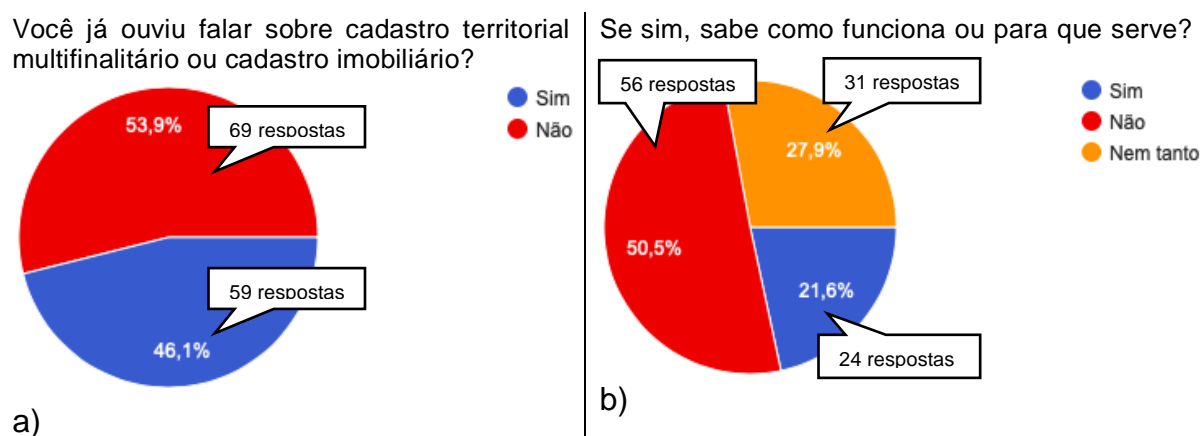
Fonte: Elaborada pelo autor a partir de imagens do Google Earth.

As ocupações irregulares estão presentes em vários pontos da cidade. Uma das causas é falta de projetos de loteamento, pois a venda de imóvel (terreno) é feita

geralmente de modo informal. Principalmente depois da independência, muitos passaram a ocupar as terras e posteriormente a vender partes do terreno sem qualquer planejamento, o que resultava quase sempre numa desordem. O imóvel destacado na Figura 11 é aquele caso em que o proprietário ou possuidor já não tem acesso a serviços públicos, ruas, garagem, etc., devido à má distribuição dos imóveis.

Durante a pesquisa percebeu-se um certo grau de desconhecimento dos participantes com relação ao assunto. Muitos até já ouviram, mas não entendem a função do CTM como ferramenta administrativa urbana, conforme mostra o gráfico b. Por isso, surge a necessidade de inserir o assunto no seio populacional de modo apresentar a sua importância e os benefícios, o que pode ser feito através de palestras em escolas ou universidades, debates (na TV ou rádio), etc.

Figura 12 - Gráfico sobre o CTM



Fonte: Elaborada pelo autor.

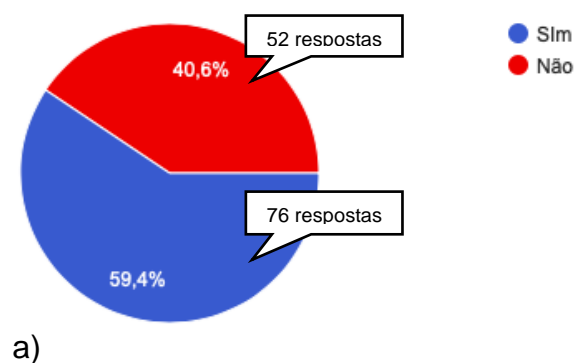
Quanto aos imóveis com mais de um número é um caso clássico da interoperabilidade entre as instituições angolanas, a FIG (2014) na sua visão para o cadastro reforça que, a interoperabilidade ou compartilhamento entre os órgãos quer públicos ou privados é a chave para se fazer o melhor uso dos dados geográficos. Esses problemas mostrados abaixo só acontecem porque tais organizações possuem base de dados individuais para realização das suas atividades e acabam deixando o imóvel com uma quantidade de números e identificação confusa.

Um sistema de numeração único para cada imóvel facilitaria tais órgãos a simplesmente usar a informação já existente, evitando desperdício de tempo e

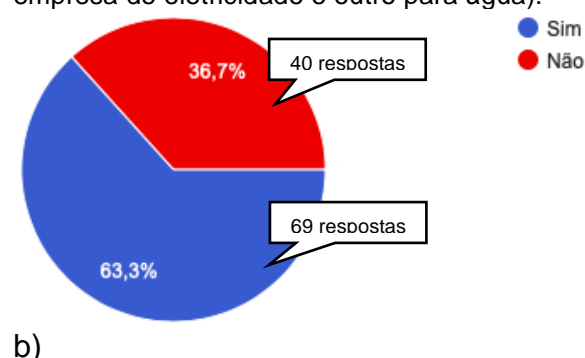
recursos, deixando também o imóvel com uma identificação única, o que facilita a localização.

Figura 13 - Gráfico sobre residências

a) A sua residência tem um endereço e um único número correspondente? Por exemplo: Cidade x, bairro y, rua z, casa n° 543.



b) Já alguma vez viu uma residência com mais de um número? (Onde cada número corresponde a um serviço. Por exemplo: um número da empresa de eletricidade e outro para água).



Fonte: Elaborada pelo autor.

Figura 14 - Residências com mais de um número de identificação



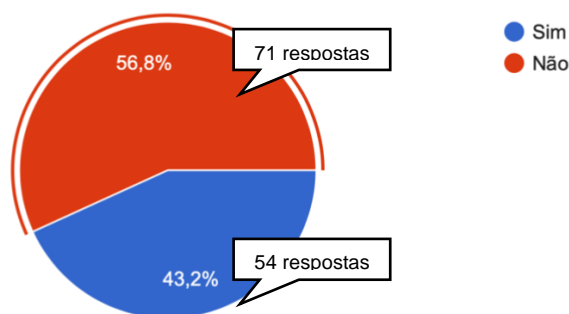
Fonte: Registrada pelo Autor.

A Figura 15 é com relação ao título de propriedade. O número de inqueridos que não possui o título de propriedade é alto, ou seja, um pouco mais do que a metade. Esse número poderia ser bem maior se o questionário fosse respondido por todo tipo de pessoas (classe social) incluindo aquelas de outras províncias, porque apenas um grupo seleta (principalmente de Luanda) e com acesso à internet participou. Importante destacar que muitos até se preocupam com a segurança jurídica de seus imóveis, mas a burocracia envolvida e o pouco incentivo político acaba dificultando a

regularização dos imóveis e conseqüentemente a falta de acesso ao título de propriedade, e considerando que muitos nem entendem o verdadeiro valor desse documento, então para eles tanto faz.

Figura 15 - Gráfico sobre residência com título de propriedade

Se você tem uma residência, possui o título de propriedade? Ou a residência em que moras tem o título? Lembrando que o questionário é de caráter anônimo.
125 respostas



Fonte: Elaborada pelo autor.

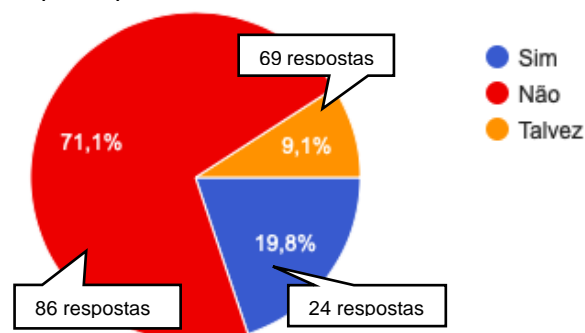
A Figura 16 apresenta a resposta quanto ao IPU. Fica claro que o Imposto Predial Urbano não é prática em todo território, isso reforça a ideia da vontade política abordada anteriormente, pois muitas das cidades de Luanda carecem de infraestrutura e saneamento adequado, e claro, para a contribuição do IPU segundo Cesare e Fernandes (2015), entende-se que o município tenha no mínimo dois dos requisitos básicos construídos ou mantidos pelo poder público como:

- Calçada com canalização de águas pluviais;
- Abastecimento de água;
- Sistema de esgoto sanitário;
- Rede de iluminação pública;
- Escola primária ou posto de saúde com uma distância de pelo menos três quilômetros da propriedade.

O que infelizmente é muito precário, principalmente fora do centro de Luanda.

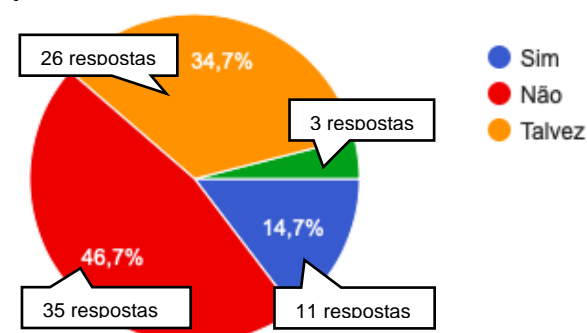
Figura 16 - Gráficos sobre o Imposto Predial Urbano

Você já foi submetido a pagar imposto predial urbano?



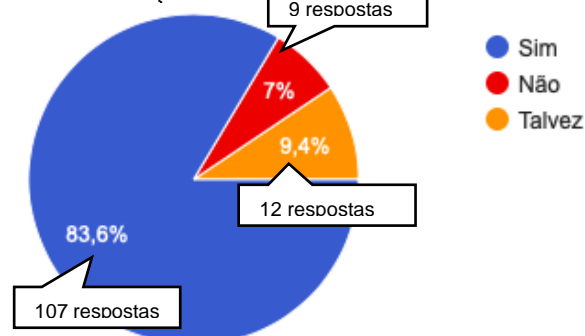
a)

Se sim, acha que pagou um valor justo?



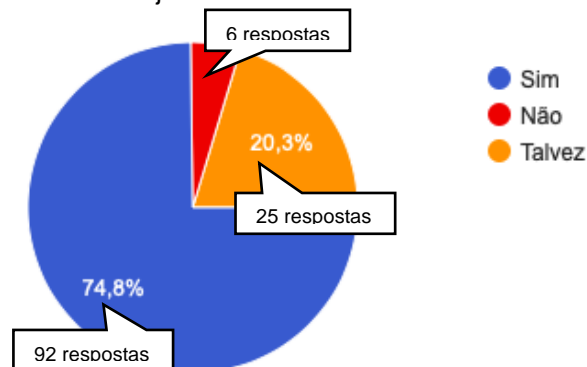
b)

Aceitaria pagar o imposto predial urbano caso a sua contribuição fosse usada para manter a cidade onde você mora provida de infraestrutura, saneamento e outros serviços?



c)

Você aceitaria se submeter ao cadastro imobiliário de modo que a sua propriedade esteja no banco de dados do registro predial e tenha valor jurídico?



d)

Fonte: Elaborada pelo autor.

Para minimizar a resistência ao pagamento do IPTU segundo Cesare e Fernandes (2015), é fundamental dispor tratamento adequado aos contribuintes, locais de fácil acesso e que apresentem condições de atendimento. Promover também a educação fiscal no município (cidade), campanha publicitária sobre importância do IPTU, informar o cidadão sobre as vantagens e como a tributação influencia nos serviços públicos e saneamento da cidade.

Uma situação de se destacar é quanto ao preenchimento do formulário para estimar o valor do IPU, que é preenchido pelo próprio proprietário, onde o mesmo com a intenção de pagar um valor reduzido acaba omitindo informações. Embora esse ato seja passível de multa quando constatado, mas a questão é que as atualizações

cadastrais ainda são um desafio, e claro, acaba beneficiando os infratores (fraudulentos).

O Quadro 12 é sobre a resposta dos inquiridos (residentes em Angola) coletadas através do Questionário do Google Forms.

Quadro 12 - Opinião quanto ao cadastro urbano, cadastro imobiliário ou pagamento de IPU em Angola/Luanda.

Entrevistado 01	<i>Séria uma ajuda e tanto se aplicarem de modo sério o cadastro em Angola.</i>
Entrevistado 02	<i>Deveriam esclarecer para que serve e quais são os benefícios. Levar a informação ao povo desde cedo, onde regularizar, como funciona, quais os passos necessários, etc.</i>
Entrevistado 03	<i>Os cadastros em Angola nunca funcionam, 1º pela falta de competência e boa vontade de quem dirige o país. 2º pela desordem das infraestruturas que dificultam ainda mais o processo. Quanto aos impostos há muito que se diga. Há muitos interesses em jogo e a receita dos impostos não têm sido canalizados onde necessariamente deviam ser.</i>
Entrevistado 04	<i>O imposto predial urbano foi aprovado recentemente aqui em Angola, portanto se o valor a pagar é justo ou não, já veremos conforme as soluções que nos forem oferecidas.</i>
Entrevistado 05	<i>É uma entrada para Desenvolvimento sustentável e meio da diversificação da economia. Isso promove a atribuição de responsabilidades aos municípios de modo a contribuírem para o desenvolvimento local.</i>
Entrevistado 07	<i>Gostaria que as administrações ou o governo em geral criassem mais projectos de urbanização das cidades do nosso país, de forma a nos organizamos melhor (pois facilitaria no processo de cadastramento que só ajudaria na arrecadação de receitas para os cofres do estado).</i>
Entrevistado 08	<i>É justo que paguemos imposto predial, mas o governo deve ver esta questão, por serem valores muito altos, que não justifica para o bolso do cidadão.</i>
Entrevistado 09	<i>Em Angola há várias áreas não urbanizadas, mas é uma coisa que pode ser mudada, é só um sistema conseguir ver que para um desenvolvimento do país, precisa-se desembolsar recursos para se ver resultados.</i>
Entrevistado 10	<i>Seria bom, que se criassem primeiro todas as condições (água corrente, eletricidade, asfalto, e outros serviços indispensáveis) necessárias para uma vida digna, harmonizada e só depois a exigência do pagamento do imposto predial.</i>
Entrevistado 11	<i>Que não se cobrasse o IPU aos detentores de imóveis em centralidades (condomínios) até que termine a renda resolúvel uma vez que é pertença do estado.</i>
Entrevistado 12	<i>Gostaria que o pagamento pudesse ser feito directamente do ATM ou Internet banking. Também gostaria que houvesse uma campanha sobre a necessidade de pagar esse imposto e o que será feito com esse fundo.</i>
Entrevistado 13	<i>Hoje não tem a relevância necessária, pois as condições urbanas não se ajustam a vivência do povo.</i>
Entrevistado 14	<i>Em Angola maior parte da população vive nos escombros.</i>

Entrevistado 15	<i>O cadastro imobiliário como cadastro urbano são ferramentas muito importantes para o correcto ordenamento de uma cidade, ou seja, só sabendo quantas casas há e as redes existentes num determinado bairro/cidade se poderá melhor prever a capacidade dos serviços estruturantes necessários para a melhor gestão urbana. O imposto predial urbano é um imposto muito importante e o cidadão deve pagar, mas a sua importância só será validada por todos quando o governo começar a usar esta receita para resolver os problemas a que ele está destinado.</i>
Entrevistado 16	<i>Face o exposto, gostaria que os responsáveis de cada área fossem mais sérios, que fizessem esse trabalho com amor, dedicação, desejo, disciplina e não apenas para ganhar dinheiro.</i>
Entrevistado 17	<i>Que as taxas sejam sempre favoráveis ao pacato cidadão. Por uma sociedade mais justa e colaborativa!</i>
Entrevistado 18	<i>É extremamente importante, porque facilita a localização das residências e em locais desconhecidos, evita tempo de procura, facilita a chegada de correios.</i>

Fonte: Elaborado pelo autor.

5 CONCLUSÃO

O trabalho apresentou que o cadastro territorial beneficia o município (Luanda) tornando a arrecadação de imposto mais eficiente e justa no ordenamento do território angolano, apesar de que já se tem vindo a desenvolver políticas de ordenamento do território desde a época colonial, ainda assim, tais políticas têm se mostrado incapaz de responder todos os problemas urbanísticos e rurais num território que sofreu por quase 30 anos de guerra civil, pois nota-se uma falta de cultura de cadastro, o que faz com que o sistema seja debilitado.

Os problemas no sistema de ordenamento territorial angolano, não consiste na falta de planos, mas sim na falta de operacionalização dos procedimentos de aprovação (aplicação prática) de forma a garantir a eficácia jurídica dos mesmos planos, bem como a criação de um sistema cadastral territorial e de fácil consulta pelos cidadãos, empresas e outros órgãos. Mas para que o sistema cadastral atinja os objetivos, deve-se apostar na formação e informação das pessoas, com a implementação de uma política de governação onde todos os setores públicos e privados encontrem ideias para a resolução dos problemas local.

A falta de interoperabilidade entre os órgãos é um dos maiores problemas relativamente ao uso de banco de dados que armazena as informações cadastrais, sendo que cada órgão (instituição) faz o seu próprio levantamento das informações de interesse, o que pode ser resolvido com um cadastro único. O uso de documentos em papel ainda é muito comum, principalmente nas outras províncias de Angola, o que faz com que a troca de informação seja muito lenta e até mesmo perdida.

Recomenda-se a administração do município atualizar os valores venais dos imóveis e ajustar os valores da alíquota em função das condições locais para que haja justiça social, o que pode ser um gatilho para diminuir a resistência ao pagamento do IPU. Dar também mais poder aos municípios de modo que gerem receitas. Para trabalhos futuros recomenda-se realizar estudos iguais em outros municípios e analisar o impacto do cadastro no comércio e em outros serviços públicos.

REFERÊNCIAS

ADMINISTRAÇÃO GERAL TRIBUTÁRIA (AGT). Angola, 2019. Disponível em: <<https://agt.minfin.gov.ao/PortalAGT#!/perguntas-frequentes>>. Acesso em: 13 maio de 2020.

ALMEIDA, Bernardo. **A Legislação Fundiária Angolana à Luz das Directrizes Voluntárias Sobre a Governança Responsável da Posse de Terra**. Development Workshop, Angola, 2017. Disponível em: <<https://landportal.org/file/38924/download>>. Acesso em: 09 set. 2019.

ANGOLA. **Decreto Presidencial nº 313/14 de 26 de novembro de 2014**. Decreto Presidencial (DP). Aprova o Estatuto Orgânico do Instituto Geográfico e Cadastral de Angola IGCA. Revoga toda a legislação que contrarie o disposto no presente Diploma, nomeadamente o Decreto nº 94/03, de 14 de out. Disponível em: <<https://gazettes.africa/archive/ao/2014/ao-government-gazette-dated-2014-11-26-no-210.pdf>>. Acesso em: 29 ago. 2019.

ANGOLA. **Decreto Presidencial nº 81/11 de 25 de abril de 2011**. Decreto Presidencial (DP). Regulamento sobre Avaliação e Reavaliação de Prédios Urbanos e Rústicos, bem como Inscrição, Organização, Conservação, Alteração, Renovação e Substituição de Matrizes Prediais, 2011. Disponível em: <<http://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/zmlu/ode3/~e disp/minfin817294.pdf>>. Acesso em: 23 jun. 2020.

ANGOLA. **Lei nº 9/04, de 09 de novembro de 2004**. Lei de terras. Revoga toda a legislação que contrarie o disposto na presente lei e nos respetivos regulamentos, nomeadamente a Lei n.º 21-C/92, de 28 de agosto - Lei de Terras e o Regulamento de Concessões aprovados pelos Decretos n.º 32/95, de 8 de dezembro e 46-A/92, de 9 de setembro. Disponível em: <<http://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/zmlu/mdmy/~e disp/minfin032535.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2019.

ANTUNES, Alzir, Felipe, Buffara. **Cadastro territorial Multifinalitário (CTM)**. Engenharia Cartográfica – UFPR, Universidade Federal do Paraná, 2017, Apostila. Disponível em: <https://docs.ufpr.br/~felipe/Apostila%202017_1%20edicao..pdf>. Acesso em: 05 nov. 2019.

BRANCO, Carlos, Castelo. **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa**. Acórdãos TRL. Execução, Venda, Direito de preferência. Lisboa, 2020. Disponível em: <<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/4e704972a305ae018025854b004f4576?OpenDocument>>. Acesso em: 26 jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 21 jun. 2020.

CESARE, Claudia, M; CUNHA, Egláisa, Micheline, Pontes. A tributação sobre a propriedade imobiliária e o IPTU: fundamentação, caracterização e desafios. **Programa Nacional de Capacitação das Cidades**. Seminários Nacionais, Rio de Janeiro, Brasília, 2006. Disponível em: <<http://livros01.livrosgratis.com.br/mdc00003.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

CESARE, Claudia, M; FERNANDES, Cintia, Estefânia. **Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto das Cidades. Coleção cadernos técnicos de regulamentação e implementação de instrumentos do estatuto da cidade, Brasília, 2015. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES3.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

CHIARIELLO, Caio Luís; VAZ, Rosilene, Martins, Subrinho. **O cadastro técnico multifinalitário como instrumento na gestão pública municipal de Amambai ms**. Congresso internacional de administração. Natal. 2016. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/56696228-O-cadastro-tecnico-multifinalitario-como-instrumento-na-gestao-publica-municipal-de-amambai-ms.html>>. Acesso em: 07 set. 2019.

CHISSOLA, Adilson Aires Albino. **A Influência do processo de planeamento e gestão territorial na produção do espaço urbano**: O caso de estudo da cidade de Luanda. (Dissertação) - Técnico Lisboa, Lisboa, 2014. Disponível em: <https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi_tovHx7bqAhUShLkGHQ_2C_gQFjAAegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Ffenix.tecnico.ulisboa.pt%2FdownloadFile%2F563345090414837%2FAdilson%2520A.%2520A.%2520Chissola%2C%252079470.pdf&usg=AOvVaw26ioRuK6jhbDabmmHcDAOa>. Acesso em: 20 set. 2019.

DELOITTE. **Guia fiscal 2018**. Luanda, fev. 2018. Disponível em: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ao/Documents/tax/Guia_Fiscal_2018_AO.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2019.

DEVELOPMENT WORKSHOP. **Direito a terra e resolução de conflitos na terra urbana e rural na província do Huambo**. Angola, 2008. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/335397157_Direito_a_Terra_e_Resolucao_de_Conflitos_na_Terra_Urbana_e_Rural_na_Provincia_do_Huambo>. Acesso em: 05 fev. 2020.

DEVELOPMENT WORKSHOP. **Reforma sobre a terra urbana em Angola no período pós-guerra**: Pesquisa, advocacia e políticas de desenvolvimento, Terra, n. 6. Luanda, 2005. Disponível em: <https://www.academia.edu/36139063/TERRA_Reforma_sobre_terra_urbana_em_Angola_no_per%3ADodo_pós-guerra>. Acesso em: 02 set. 2019.

ERBA, Afonso, Diego. **Cadastro multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana**. O Cadastro Territorial: presente, passado e futuro. Organizadores: Diogo Alfonso Erba et al. Ministério das Cidades. Rio de Janeiro, 2005. Disponível em: <https://static.fecam.net.br/uploads/476/arquivos/199824_Cadastro_Multifinalitario_como_instrumento_de_politica_fiscal_e_urbana.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2020.

FEDERACAO INTERNACIONAL DOS GEOMETRAS. (**FIG**): cadastre 2014 and beyond. Disponível, n. 61, 2014. Disponível em: <<https://fig.net/resources/publications/figpub/pub61/Figpub61.pdf>>. Acesso em: 8 nov. 2019.

FERREIRA, M. J. (2004). **Desafios e oportunidades da gestão das cidades - O caso de Angola**. Revista GeolNova, 10, 204-219. Disponível em: <<http://geoinova.fcsh.unl.pt/revistas/files/n10-13.pdf>>. Acesso em: 24 mai. 2020.

FILHO, Joel Almeida. **Os direitos fundiários e a lei de terras em angola**. 2015. (Investigação Científica) - Universidade Lueji A' Nkonde, Cidade do Dundo, Lunda-Norte, 2017. Disponível em: <https://www.academia.edu/32938945/OS_DIREITOS_FUNDIARIOS_E_A_LEI_DE_TERRAS_EM_ANGOLA>. Acesso em: 04 out. 2019.

FRANCESCHET, Júlio, César; AGRIÃO, Renan; DIAS, Wagner, Inácio. **Coleção 5 Resumos para Concursos**. Direito Civil. Direito das Coisas. Vol 5, 2019. Disponível em: <<https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/84514a5d1081dc1e8d273f57582be479.pdf>>. Acesso em: 08 jun. 2020.

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA. Sedur – Secretaria de Desenvolvimento Urbano. **Projeto de Cadastramento Imobiliário Digital**. Itaparica, 2017. Disponível em: <<http://www.pontesalvadorilhadeitaparica.ba.gov.br/wpcontent/uploads/2016/01/Itaparica-2016-10-21-Cadastro-Imobiliário-Relatório-Final-rev5.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2020.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA. (**INE**): Objetivos de Desenvolvimento Sustentável Relatório de Indicadores de Linha de Base, Agenda 2030, Luanda, jul. 2018. Disponível em: <<https://www.ine.gov.ao/publicacoes/31-populacao-e-sociedade/601-objectivos-de-desenvolvimento-sustentavel-relatorio-sobre-os-indicadores-de-linha-de-base>>. Acesso em: 16 set. 2019.

KITOKO, Diston; PAINHO, Marco. **A informação Geográfica em Angola: Subsídios para a elaboração de uma estratégia e plano de ação apoio à implementação do plano nacional de informação geográfica**. Atas das I Jornadas Lusófonas de Ciências e Tecnologias de Informação Geográfica, 2015. Disponível em: <<https://digitalisdsp.uc.pt/bitstream/10316.2/37085/1/Cap%C3%ADtulo%2033.%20A%20informa%C3%A7%C3%A3o%20geogr%C3%A1fica%20em%20Angola.pdf?ln=pt-pt>>. Acesso em: 27 out. 2019.

LOCH, Carlos; ERBA, Diego, Alfonso. **Cadastro técnico multifinalitário: rural e urbano**. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2007. Disponível em: <<https://www.lincolninst.edu/pt-br/publications/books/cadastro-tecnico-multifinalitario-rural-e-urbano>>. Acesso em: 02 abr. 2020.

MADUREIRA, Sevy. **Uma metodologia para delimitação participativa de terras em angola**. FAO – Projeto Terra, Angola, 2011. Disponível em: <<http://www.fao.org/3/a-aq094o.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2019.

MARTINS, Filipa, da Graça, Domingos, António. **O ordenamento do território em Angola: uma tarefa em curso e um desafio futuro**. Universidade de Coimbra, 2016. Disponível em: <<https://eg.uc.pt/handle/10316/43567>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS. República de Angola. **Orçamento Cidadão 2020**. Elaborado por: DNOE - Direcção Nacional do Orçamento do Estado, DNIP - Direcção Nacional de Investimento Público, GEE - Gabinete de Estudo e Estatística e GCII - Gabinete de Comunicação Institucional e Imprensa. Luanda, Angola, março de 2020. Disponível em: <http://www.ucm.minfin.gov.ao/cs/groups/public/documents/document/aw4x/mtc0/~e_disp/minfin1174706.pdf>. Acesso em 03 jul. 2020.

MOLETA, Emerson, Rogerio; OLIVEIRA, Antônio, Gonçalves de; CATAPAN, Anderson. **Cadastro Multifinalitário como Instrumento de Responsabilidade Fiscal e Gestão Urbana**. Desenvolvimento em questão, n. 44, 2018. Disponível em: <link>. Acesso em: 10 set. 2019.

OLIANI, Luiz, Octávio. **Noções de cadastro territorial multifinalitário – ctm**. Série de Cadernos Técnicos da Agenda Parlamentar. Paraná, 2016. Disponível em: <https://mundogeo.com/arquivos/news/nocoos_cadastro_territorial-final.pdf>. Acesso em 05 jun. 2019.

OLIVEIRA, Francisco, Henrique de. Considerações sobre as necessidades municipais em relação à cartografia cadastral urbana. **Programa Nacional de Capacitação das Cidades**. Seminários Nacionais, Rio de Janeiro, Brasília, 2006. Disponível em: <<http://livros01.livrosgratis.com.br/mdc00003.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2020.

ONU ANGOLA. **Evolução da mancha urbana**, 2018. Disponível em: <<http://onuangola.org/wp-content/uploads/2018/08/Luanda.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2019.

PACHECO, Luís; COSTA, Paulo; TAVARES, Fernando, Oliveira. **História económico-social de Angola: do período pré-colonial à independência**. População e Sociedade. Cepese. Porto, vol. 29 jun 2018, p. 82-98. Disponível em: <<http://repositorio.uportu.pt:8080/bitstream/11328/2282/1/História%20económico-social%20de%20Angola%20do%20per%C3%ADodo%20précolonial%20à%20independência.pdf>>. Acesso em: 02 out. 2019.

PESSOA, Lorayne, Costa; FILHO, Antônio, Anderson, dos Reis; ROCHA, João, Vítor, Vieira. **O cadastro territorial multifinalitário como ferramenta no planejamento urbano**, Brazilian Journal of Development, v. 5, n. 1, 2019. Disponível em: <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Pbdci-22UxYJ:www.brjd.com.br/index.php/BRJD/article/download/1035/905+&cd=2&hl=pt-PT&ct=clnk&gl=br&client=safari>>. Acesso em: 23 set. 2019.

PIMENTEL, Juvínio, da Silva. **Estruturação das bases para um cadastro territorial multifinalitário em município de pequeno porte**. Dissertação. Recife, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3207/1/arquivo2444_1.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2020.

PROPRIME. **Estudo de mercado imobiliário Angola 2014**, Angola property Market 2014, Luanda. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/14886814-Estudo-de-mercado-imobiliario-angola-2014-angola-property-market-2014.html>>. Acesso em: 25 ago. 2019.

RAMOS, Natália; NETO, Ana; FERREIRA, Maria, Júlia. **Desafios e oportunidades da gestão das Cidades - o caso de Angola**. GeolNova 10, 2004. Disponível em: <<http://geoinova.fcsh.unl.pt/revistas/files/n10-13.pdf>>. Acesso em: 28 jun. 2020.

SILVA, Antônio, Carlos, Matias da. **Angola: história, luta de libertação, independência, guerra civil e suas consequências**. Neari em Revista. v. 4, n. 5, 2018. Disponível em: <<https://www.faculadadedamas.edu.br/revistafd/index.php/neari/article/download/660/544>>. Acesso em: 28 out. 2019.

SILVA, Tarcísio, Ferreira. **Um conceito de cadastro metropolitano**. Dissertação (Pós-graduação em Ciências geodésicas) - Programa de Pós-Graduação em Ciências, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1979. Disponível em: <<https://www.acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/32064/D%20%20TARCISIO%20FERREIRA%20SILVA.pdf?sequence=1>>. Acessado em: 01 de nov. 2019.

SONIP. **Estudo de mercado imobiliário**, Luanda. 2017. Disponível em: <http://www.sonangol.co.ao/Português/Documents/Relatorio_SONIP_2017_Estudo_mobiliario_Luanda.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2019.

UN-HABITAT. **Documento do programa-país habitat-minoth para o desenvolvimento urbano sustentável de angola**. V. 01, 03 set. 2018. Disponível em: <<https://onuangola.org/agencias/unhabitat/>>. Acesso em: 12 out. 2019.

VENÂNCIO, Silva, Hossi. **O papel do IGCA na Facilitação da Concessão de Terra para o Investimento**. 1o Fórum de investimento do Huambo 2018. Complexo Turístico da Chiva, Huambo, set. 2018. Disponível em: <http://www.expohuambo.co.ao/wp-content/uploads/2018/10/3_SILVA_HOSSI_VENANCIO.pdf>. Acesso em: 23 out. 2019.

VILLANUEVA, Ruben. **Estudo de Base Terras Huambo e Bié**. FAO – Projeto Terra, Angola, jul. 2011. Disponível em: <https://www.academia.edu/attachments/31682578/download_file?st=MTU5Mzk3MTA5NywyMDAuMTYzLjE4MC4yMzQ%3D&s=swp-splash-paper-cover>. Acesso em: 23 out. 2019.

APÊNDICE A – QUESSTIONÁRIO DO GOOGLE FORMS

Perguntas Respostas 128

Pesquisa para trabalho de conclusão de curso

Este questionário é de caráter anônimo e tem como objetivo saber a opinião do público residente em Angola, relativamente a questões de Cadastro Urbano e Imposto Predial Urbano.

Sinta-se à vontade para responder apenas as que puder e se possível compartilhar o link com outras pessoas!

⋮

Você já ouviu falar sobre cadastro territorial multifinalitário ou cadastro imobiliário?

- Sim
- Não

Se sim, sabe como funciona ou para que serve?

- Sim
- Não
- Nem tanto

⋮

A sua residência tem um endereço e um único número correspondente? Por exemplo: Cidade x, *
bairro y, rua z, casa n° 543.

- Sim
- Não

Já alguma vez viu uma residência com mais de um número? (Onde cada número corresponde a um
serviço. Por exemplo: um número da empresa de eletricidade e outro para água).

- Sim
- Não

Se você tem uma residência, possui o título de propriedade? Ou a residência em que moras tem o título? Lembrando que o questionário é de caráter anônimo.

- Sim
- Não

Você já foi submetido a pagar imposto predial urbano?

- Sim
- Não
- Nunca ouvi falar

...

Se sim, acha que pagou um valor justo?

- Sim
- Não
- Não entendo o por que do valor, nem sei para que serve.



Aceitaria pagar o imposto predial urbano caso a sua contribuição fosse usada para manter a cidade onde você mora provida de infraestrutura, saneamento e outros serviços? *

- Sim
- Não
- Talvez



Você aceitaria se submeter ao cadastro imobiliário de modo que a sua propriedade esteja no banco de dados do registro predial e tenha valor jurídico?

- Sim
- Não
- Talvez

Gostaria deixar alguma opinião pessoal quanto ao cadastro urbano, cadastro imobiliário ou pagamento de imposto predial urbano em Angola/Luanda?

Texto de resposta longa

ANEXO A – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO Nº 213 /RRCC/2013

T4

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Entre:

SONIP – Sonangol Imobiliária e Propriedades, Lda, sociedade com sede em Luanda, na Rua Rainha Ginga, nº 29/31, município de Luanda, Ingombota, contribuinte nº. 5417047066, aqui representada por Paulo [REDACTED] [REDACTED]; que outorga na qualidade de procurador com poderes para o acto (doravante designado por ("**PROMITENTE VENDEDOR**"));

e
[REDACTED] natural do município de Cazenga, província de Luanda, com o estado civil de solteiro, titular do bilhete de identidade nº. [REDACTED] emitido pela Direcção Nacional de Identificação aos 17/05/2011 que passa a fixar residência para os presentes efeitos na centralidade do Cacuaco, no Bloco **10**, Prédio nº **27A**, 1.º andar, apartamento nº **1**, no município de Cacuaco (doravante designado por "**PROMITENTE COMPRADOR**").

Considerando que:

- (A) O **PROMITENTE VENDEDOR** é o legítimo proprietário e possuidor do prédio urbano consistente num edifício sito na Centralidade do Cacuaco, no Bloco **10**, Prédio nº **27A**, no município de Cacuaco pendente de descrição na Conservatória do Registo Predial do Guiché Único do Imóvel e na matriz predial urbana;
- (B) O referido prédio urbano está pendente de constituição sob o regime da propriedade horizontal que integrará uma fracção destinada a habitação, a qual corresponde ao actual apartamento nº **1** do seu **1º** andar correspondente à tipologia **T4** (doravante designada por "**FRACÇÃO**");

1

Digitalizada com CamScanner

- (C) O **PROMITENTE VENDEDOR** pretende prometer vender a **FRACÇÃO** ao **PROMITENTE COMPRADOR** e este reciprocamente pretende prometer comprá-la no regime da propriedade resolúvel;

É celebrado entre as Partes o presente Contrato Promessa de Compra e Venda com Propriedade Resolúvel (doravante designado apenas por "Contrato"), o qual se rege pelas Cláusulas seguintes e pela legislação aplicável:

CLÁUSULA SÉTIMA
(Notificações)

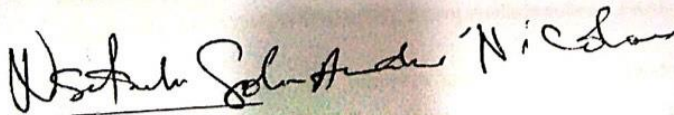
Quaisquer notificações a efectuar relacionadas com o presente Contrato deverão considerar-se validamente efectuadas quando remetidas por carta registada com aviso de recepção, carta enviada por serviço de correio expresso com representação em Angola, carta simples com o aviso de recepção assinado pelo destinatário ou carta simples entregue com a intervenção de duas testemunhas que atestarão por escrito a data de entrega, remetidas para as respectivas moradas acima indicadas ou outras que qualquer das Partes possa notificar à Contraparte com a antecedência mínima de trinta dias usando o mesmo procedimento.

Feito e assinado em Luanda, em dois exemplares de idêntico valor, a 2 de Setembro
de 2013.

Pelo PROMITENTE VENDEDOR,



O PROMITENTE COMPRADOR,




7



CLÁUSULA OITAVA**(Notificações)**

Quaisquer notificações a efectuar relacionadas com o presente Contrato deverão considerar-se validamente efectuadas quando remetidas por carta registada com aviso de recepção, carta enviada por serviço de correio expresso com representação em Angola, carta simples com o aviso de recepção assinado pelo destinatário ou carta simples entregue com a intervenção de duas testemunhas que atestarão por escrito a data de entrega, remetidas para as respectivas moradas acima indicadas ou outras que qualquer das Partes possa notificar à Contraparte com a antecedência mínima de trinta dias usando o mesmo procedimento.

O Primeiro Outorgante,



O Segundo Outorgante,



O Notário,



ANEXO B – DECLARAÇÃO MODELO 5

 AGT ADMINISTRAÇÃO GERAL TRIBUTÁRIA	<h2>IMPOSTO PREDIAL URBANO</h2> <h3>DECLARAÇÃO MODELO 5*</h3>
---	---

INSCRIÇÃO OU ALTERAÇÃO NA MATRIZ DE PRÉDIO URBANO

- Inscrição
 Alteração
 Oficiosa

1. IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE			
Nome/firma			
NIF			
Morada			
Telefone		Telemóvel	
E-mail			
2. NA QUALIDADE DE:			
(assinalar com uma cruz)			
Proprietário	<input type="checkbox"/>	Possuidor	<input type="checkbox"/>
Arrendatário	<input type="checkbox"/>	Técnico de impostos	<input type="checkbox"/>
Outro (indicar)			
3. IDENTIFICAÇÃO DO 1º TITULAR			
Nome/firma			
NIF		Percentagem de compropriedade (se aplicável)	%
Residência/Sede			
Província		Município	
Cidade		Comuna	
Repartição fiscal		Bairro	
Telefone		Telemóvel	
Email			
4. IDENTIFICAÇÃO DO 2º TITULAR			
Nome/firma			
NIF		Percentagem de compropriedade (se aplicável)	%
Residência/Sede			
Província		Município	
Cidade		Comuna	
Repartição fiscal		Bairro	
Telefone		Telemóvel	
Email			
5. IDENTIFICAÇÃO DO 3º TITULAR			
Nome/firma			
NIF		Percentagem de compropriedade (se aplicável)	%
Residência/Sede			
Província		Município	
Cidade		Comuna	
Repartição fiscal		Bairro	
Telefone		Telemóvel	
Email			

 AGT ADMINISTRAÇÃO GERAL TRIBUTÁRIA	<h1>IMPOSTO PREDIAL URBANO</h1> <h2>DECLARAÇÃO MODELO 5*</h2>
---	---

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Número do artigo matricial anterior	Número de processo SISA
Número de registo na conservatória	

7. REGIME JURÍDICO		(assinalar com uma cruz)
Prédio indiviso	<input type="checkbox"/>	com <input type="text"/> fogos
Prédio em regime de propriedade horizontal	<input type="checkbox"/>	com <input type="text"/> fracções
Prédio em compropriedade	<input type="checkbox"/>	com <input type="text"/> Comproprietários

8. LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Rua/ Avenida	<input type="text"/>
Província	<input type="text"/>
Cidade	<input type="text"/>
Rep. fiscal	<input type="text"/>
Longitude	<input type="text"/>
Email	<input type="text"/>
Nº de Policia	<input type="text"/>
Município	<input type="text"/>
Comuna	<input type="text"/>
Bairro	<input type="text"/>
Latitude	<input type="text"/>

9. CONFRONTAÇÕES	
Norte	<input type="text"/>
Sul	<input type="text"/>
Este	<input type="text"/>
Oeste	<input type="text"/>
Nordeste	<input type="text"/>
Sudeste	<input type="text"/>
Noroeste	<input type="text"/>
Sudoeste	<input type="text"/>

10. TIPO DE CONSTRUÇÃO		(assinalar com uma cruz)
Alvenaria, pedra, blocos de cimento e tijolo	<input type="checkbox"/>	Pedra e adobe <input type="checkbox"/>
Alvenaria, pedra e betão armado	<input type="checkbox"/>	Pedra e cal <input type="checkbox"/>
Alvenaria, pedra e cal	<input type="checkbox"/>	
Outros (indicar)	<input type="text"/>	

11. TIPO DE PAVIMENTO		(assinalar com uma cruz)
Madeira	<input type="checkbox"/>	Mármore <input type="checkbox"/>
Tacos de madeira	<input type="checkbox"/>	Marmorite <input type="checkbox"/>
Mosalco cerâmico	<input type="checkbox"/>	Cimento <input type="checkbox"/>
Outros (indicar)	<input type="text"/>	

12. TIPO DE COBERTURA		(assinalar com uma cruz)
Telha	<input type="checkbox"/>	Lusalite <input type="checkbox"/>
Fibrocimento com estrutura de betão	<input type="checkbox"/>	Terraço <input type="checkbox"/>
Outros (indicar)	<input type="text"/>	

13. ÁREAS					
Área coberta	<input type="text"/>	m ²	Área de dependências/ anexos	<input type="text"/>	m ²
Área descoberta	<input type="text"/>	m ²	Área total	<input type="text"/>	m ²

 AGT ADMINISTRAÇÃO GERAL TRIBUTÁRIA	<h2>IMPOSTO PREDIAL URBANO</h2> <h3>DECLARAÇÃO MODELO 5*</h3>
---	---

14. COMPOSIÇÃO (número de divisões)

Nº de pisos	<input type="text"/>	Nº de copas	<input type="text"/>	Nº de corredores	<input type="text"/>	Nº de armazéns	<input type="text"/>
Nº de salas comuns	<input type="text"/>	Nº de lavandarias	<input type="text"/>	Nº de despensas	<input type="text"/>	Nº de garagens	<input type="text"/>
Nº de quartos/ escritórios	<input type="text"/>	Nº de marquises	<input type="text"/>	Nº de vestiários	<input type="text"/>	Nº de galerias	<input type="text"/>
Nº de casas de banho	<input type="text"/>	Nº de cozinhas	<input type="text" value="0"/>	Nº de varanda	<input type="text"/>	Nº de alpendres	<input type="text"/>
Nº de quartos com WC	<input type="text"/>	Nº de outros (indicar)	<input type="text"/>				

15. DESCRIÇÃO DOS ANEXOS

Número de dependências/anexos	<input type="text"/>	Número de salas comuns	<input type="text"/>
Número de quartos/ escritórios	<input type="text"/>	Número de WC	<input type="text"/>
Número de quartos com WC	<input type="text"/>	Número de cozinhas	<input type="text"/>

16. SERVIÇOS DISPONÍVEIS (assinalar com uma cruz)

Electricidade	<input type="checkbox"/>	Saneamento básico	<input type="checkbox"/>	Água Canalizada	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

17. DESTINO/AFECTAÇÃO

Habitação	<input type="checkbox"/>	Indústria	<input type="checkbox"/>	Consultório	<input type="checkbox"/>
Comércio	<input type="checkbox"/>	Escritório	<input type="checkbox"/>	Misto	<input type="checkbox"/>

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Elevadores/monta cargas	<input type="checkbox"/>	Elevação de água	<input type="checkbox"/>	Climatização central	<input type="checkbox"/>
Iluminação de escadas	<input type="checkbox"/>	Iluminação de vestíbulos	<input type="checkbox"/>	Porteiro	<input type="checkbox"/>
Seguro a cargo do proprietário	<input type="checkbox"/>	Administração	<input type="checkbox"/>	Pessoal de limpeza	<input type="checkbox"/>

Construído em	<input type="text"/>
Ocupado desde	<input type="text"/>
Omitido desde	<input type="text"/>
Concluídas obras de melhoramento em	<input type="text"/>
Concedido certificado de habitabilidade em	<input type="text"/>
Concedida licença de utilização em	<input type="text"/>

19. VALOR PATRIMONIAL

Valor declarado (numérico)	<input type="text"/>
Valor declarado (por extenso)	<input type="text"/>

20. OBSERVAÇÕES

 <p>AGT ADMINISTRAÇÃO GERAL TRIBUTÁRIA</p>	<h1>IMPOSTO PREDIAL URBANO</h1> <h2>DECLARAÇÃO MODELO 5*</h2>
--	---

21. DOCUMENTOS RECEBIDOS			(assinalar com uma cruz)
Escritura de compra e venda	<input type="checkbox"/>	Escritura de doação	<input type="checkbox"/>
Contractos de arrendamento	<input type="checkbox"/>	Escritura de partilha	<input type="checkbox"/>
Documento comprovativo da propriedade horizontal	<input type="checkbox"/>	Licença de utilização	<input type="checkbox"/>
		Licença de obras	<input type="checkbox"/>
		Certificado de habitabilidade	<input type="checkbox"/>
		Número total de folhas anexas	<input type="checkbox"/>

<p>Declaro que assumo a responsabilidade da presente declaração, sujeitando-me a todas as consequências legais que resultem de quaisquer omissões ou inexactidões, designadamente as previstas nos artigos 155.º e 156.º do Código de Imposto Predial Urbano</p> <p>Data <input type="text"/></p>	<p>O Declarante</p> <hr/>
---	---------------------------

<p>Recebi o original e confirmei o número de páginas e informação declarada</p> <p>Repartição fiscal <input type="text"/></p> <p>Data <input type="text"/></p>	<p>O Funcionário</p> <hr/>
--	----------------------------

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO DA DECLARAÇÃO MODELO 5 DO IPU

PREENCHER TODOS OS CAMPOS COM LETRA DE IMPRENSA

- 1** Identificar da forma mais detalhada possível a pessoa que se apresenta como declarante no acto de inscrição do imóvel
- 2** Identificar a qualidade em que o declarante actua no momento da inscrição do imóvel
- 3 4 5** Identificação do proprietário que deverá ser o mais completa possível, devendo preencher-se o máximo de campos possível. Em caso de compropriedade preencher os quadros 4 e 5. Em caso de existirem mais comproprietários, anexar modelo donde conste apenas a identificação dos restantes comproprietários
- 6** Identificar o imóvel, de acordo com os campos apresentados, da forma mais detalhada possível
- 7** Identificar regime jurídico do imóvel e a existência de compropriedade de acordo com os seguintes critérios:
 - Imóvel indiviso - imóvel não constituído em regime de propriedade horizontal
 - Imóvel em regime de propriedade horizontal - imóvel constituído no regime jurídico de propriedade horizontal podendo cada fracção ser vendida em separado. Neste caso, preencher Anexo 1 com detalhe das fracções
 - Fogo - parte de imóvel susceptível de afectação em separado
 - Fracção - parte autónoma de imóvel em regime de propriedade horizontal
- 8** Identificar a localização do imóvel, de acordo com os campos apresentados, da forma mais detalhada possível. Nos campos "latitude" e "longitude" devem ser indicadas as coordenadas GPS
- 9** Indicar as confrontações do imóvel, de acordo com os pontos cardeais referidos, da forma mais detalhada possível
- 10** Identificar o tipo de construção do imóvel
- 11** Identificar o tipo de pavimento do imóvel
- 12** Identificar o tipo de cobertura do imóvel
- 13** Identificar a área do imóvel de acordo com os campos apresentados e em correspondência com os documentos que identificam o imóvel
- 14** Indicar a composição identificando o número de divisões. No caso de prédio autónomo indicar o número de divisões. No caso de prédio em regime de propriedade horizontal indicar o número de divisões das áreas comuns
- 15** Descrever os anexos com o mesmo detalhe utilizado para a descrição do imóvel que se inscreve ou altera
- 16** Indicar os serviços disponíveis considerando apenas os serviços fornecidos pela rede pública
- 17** Indicar a utilização que é dada ao imóvel
- 18** Indicar dados adicionais relativamente ao imóvel que sejam importantes para a sua identificação, de acordo com os campos assinalados, bem como as datas em que se verificaram os diversos eventos aí referidos. No caso de eventos que se prolongam no tempo a indicar a data de conclusão
- 19** Indicar o valor patrimonial atribuído ao imóvel de acordo com os métodos definidos no Código do Imposto Predial Urbano (valor da avaliação ou valor da alienação conforme o que seja mais alto)
- 20** Indicar outros comentários relevantes que não pertençam a nenhum dos restantes campos do modelo
- 21** Indicar os documentos que tenham sido entregues com a declaração Modelo 5