

EM ANÁLISE

Onde o Direito encontra o investimento

Mercado imobiliário em Angola

O Direito não é um obstáculo ao investimento imobiliário em Angola – é, antes, o instrumento que lhe pode conferir a segurança e a previsibilidade de que necessita para florescer. A tarefa de todos os operadores – legisladores, reguladores, profissionais forenses, investidores – é garantir que esse instrumento seja cada vez mais eficaz, transparente e acessível.

SOFIA COELHO PEREIRA



Associada Coordenadora da Miranda

ANABELA SILVA



Sócia da Fátima Freitas, escritórios membros da Miranda Alliance



CÉSAR MAGALHÃES

O mercado imobiliário angolano atravessa um momento de transformação. Se, por um lado, a urbanização acelerada e o crescimento demográfico geram uma procura habitacional sem precedentes, por outro, subsistem obstáculos estruturais que condicionam a atracção de investimento – nacional e estrangeiro – para o sector. Compreender estes desafios é, simultaneamente, um exercício de diagnóstico e de antecipação das oportunidades que o quadro normativo pode potenciar.

O regime fundiário como ponto de partida

Qualquer análise do investimento imobiliário em Angola deve começar pelo regime jurídico da terra. A Lei de Terras (Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro), complementada pelo seu regulamento (Decreto n.º 58/07, de 13 de Julho), estabelece que a terra é propriedade originária do Estado, prevendo direitos fundiários concedíveis – nomeadamente o direito de superfície e o domínio útil consuetudinário –, cuja natureza e alcance nem sempre são claros para o investidor que opera noutras jurisdições e pretende investir em Angola.

Esta particularidade não é impeditiva do investimento – outros ordenamentos jurídicos adoptam modelos semelhantes sem que tal constitua entrave à dinamização do mercado. A questão essencial reside na previsibilidade e na segurança com que os direitos sobre a terra são constituídos, transmitidos e registados.

Na prática, é o direito de superfície que assume maior relevância para o investidor, permitindo-lhe edificar construções sobre terreno do Estado por um período até sessenta anos, renovável. Quando devidamente formalizado e registado, confere uma protecção jurídica próxima da propriedade plena. A chave reside, porém, na qualidade do processo de constituição: a negociação da concessão, a delimitação rigorosa do terreno e a inscrição no registo predial são etapas que, se negligenciadas, podem comprometer a solidez do direito adquirido e a viabilidade do projecto de investimento.

Os desafios da titulação e do registo

É na dimensão cadastral e registral que se encontram os constrangimentos mais sentidos. A realização de um cadastro predial abrangente é condição indispensável para conhecer com segurança os limites e as áreas dos terrenos, identificar os respectivos proprietários ou ocu-

pantes legítimos e apurar quais estão disponíveis para novos projectos – informação fundamental para qualquer decisão de investimento.

A desactualização de uma parte significativa dos registos prediais, a coexistência de títulos formais e de ocupações de facto sem título, a dificuldade na regularização de títulos antigos e a morosidade dos procedimentos administrativos criam um ambiente de incerteza que eleva o risco percebido pelo investidor. Esta realidade fragiliza todos os agentes económicos. Como grande parte dos terrenos e imóveis em Angola subsiste sem registo predial, os proprietários ficam impedidos de capitalizar o valor das suas propriedades, de as hipotecar ou de aceder ao crédito bancário com o imóvel como garantia – o que retira dinamismo a um sector com enorme potencial.

A titulação de terrenos continua a exigir paciência e assessoria jurídica especializada. A sobreposição de competências entre entidades públicas – institutos geográficos, administrações municipais, governos provinciais, conservatórias – gera conflitos e duplicações, com impacto nos prazos e nos custos de transacção.

O avanço mais significativo dos últimos anos nesta matéria tem um nome: a Janela Única de Concessão de Direitos Fundiários, criada pelo Decreto Presidencial n.º 84/25, de 16 de Abril. O objectivo é claro – centralizar num único ponto de contacto todos os procedimentos de concessão de direitos sobre terrenos do domínio privado do Estado, eliminando a dispersão burocrática que historicamente penalizou o investidor. Os resultados potenciais são expressivos: redução dos custos de transacção, maior celeridade na resposta das enti-

dades públicas, reforço da objectividade das decisões administrativas e, sobretudo, maior previsibilidade para quem investe. As ressalvas, porém, impõem-se: por um lado, o mecanismo encontra-se ainda em fase experimental, com aplicação circumscrita a uma área territorial limitada, e a sua plena eficácia a todo o território nacional pressupõe a conclusão de um cadastro predial completo e actualizado. Por outro, o acompanhamento jurídico especializado ao longo de todo o processo mantém-se um factor determinante para assegurar a solidez e plenitude dos direitos constituídos.

O investimento privado no sector imobiliário

O sector imobiliário tem e deve ser encarado como um sector de investimento com elevado potencial, sendo a segurança na atribuição e registo de direitos fundiários essencial para a aceleração que o sector necessita. O investimento imobiliário apresenta, contudo, especificidades que nem sempre encontram resposta no quadro legal geral. A articulação entre o regime do investimento privado, o regime fundiário e a legislação urbanística exige uma leitura integrada que, na prática, nem sempre é linear.

Acresce que o acesso ao financiamento bancário para projectos imobiliários permanece restritivo. As taxas de juro elevadas e as exigências de garantias reais – por vezes difíceis de constituir – criam um círculo que penaliza sobretudo os promotores de menor dimensão e os projectos habitacionais dirigidos à classe média.

Olhar em frente: razões para optimismo

Feito o diagnóstico, importa reconhecer que o panorama não é estático – e que há razões sólidas para encarar o futuro com optimismo informado.

Em primeiro lugar, a consciência institucional dos constrangimentos é hoje mais clara do que nunca. Os programas de regularização fundiária – incluindo o cadastro predial e a Janela Única –, a modernização das conservatórias e a digitalização dos registos são medidas que apontam na direcção certa. A simplificação dos procedimentos e a clarificação dos critérios de atribuição de terrenos do domínio privado do Estado revelam uma vontade reformista que merece ser incentivada.

Em segundo lugar, o perfil demográfico de Angola – população jovem, urbana e em cresci-

O acompanhamento jurídico especializado ao longo de todo o processo é um factor determinante

mento – constitui um factor de procura estrutural. A esta dinâmica acresce a estratégia de diversificação económica, que canaliza investimento para sectores dependentes do acesso a terrenos: turismo e hotelaria, agroturismo, zonas económicas especiais, logística, *hubs* de aviação, energia renovável e indústria transformadora. A necessidade de habitação e infra-estruturas não é conjuntural; é uma tendência de longo prazo que pode gerar retornos significativos para quem compreenda o contexto regulatório.

Em terceiro lugar, a crescente sofisticação dos operadores jurídicos angolanos – advogados, técnicos de urbanismo, notários, conservadores – e o investimento na formação especializada em direito imobiliário contribuem para reduzir a assimetria de informação que historicamente penalizou os investidores menos familiarizados com o mercado.

Por último, o próprio facto de o mercado imobiliário angolano se encontrar numa fase de estruturação – e não de saturação – representa uma janela de oportunidade para quem estiver disposto a investir com visão estratégica.

Apesar dos desafios, há sinais concretos de progresso. A Janela Única representa um passo firme na modernização dos processos fundiários, e a digitalização dos serviços públicos abre caminho a um cadastro mais fiável e a um mercado mais transparente. Se o país avançar de forma sustentada nestas reformas, Angola reúne condições para transformar o acesso à terra num verdadeiro catalisador de investimento e desenvolvimento.

Neste sentido, o Direito não é um obstáculo ao investimento imobiliário em Angola – é, antes, o instrumento que lhe pode conferir a segurança e a previsibilidade de que necessita para florescer. A tarefa de todos os operadores – legisladores, reguladores, profissionais forenses, investidores – é garantir que esse instrumento seja cada vez mais eficaz, transparente e acessível. E, nesse caminho, cada passo conta.