



Supporting the Policy Environment for Economic Development (SPEED+)

XV Conferência Anual do Sector Privado

—

Promovendo um Ambiente Favorável
de Acesso à Terra

Promovendo um Ambiente Favorável de acesso à Terra

Uma análise baseada em entrevistas/consultas com: Investidores (nacionais e internacionais); Pequenos produtores, Oficiais do Governo (a nível nacional e distrital), académicos, ONGs/Sociedade Civil e parceiros de cooperação.

Ambiente favorável para Investir na Terra:

1. Certeza e Transparência
2. Protecção do Investimento
3. Consentimento e Participação Comunitária
4. Administração Sustentável de Terras



Se o ambiente é favorável, o investidor pode concentrar-se em:

- * Análise do Mercado
- * Produção
- * Ligação da Produção ao Mercado

Princípio Fundamental:

A terra é Propriedade do Estado (confiada ao estado para o benefício do povo)

Premissa de Reforma: Pode-se desenvolver um mercado mais fluido sobre os direitos de uso de terra sem pôr em causa este princípio fundamental.

Que tipo de Mercado pode ser encorajado? Um Mercado do *Direito de Uso de Terra*.

Como?

- a) Tornando a transmissibilidade do DUATs (garantia dada pelo estado à outra parte) menos restritiva.
- b) Facilitando a Cessão de Exploração do Direito de Uso da Terra.
- c) Direitos e Transacções protegidas por um ambiente legal e administrativo favorável.
- d) Regime de imposto relevante, justo e que seja cumprido.

Porquê é importante um Mercado do Direito de Uso da Terra?

Porque resulta numa “alocação efectiva”, onde o Direito de Uso da Terra flui para as partes com capacidade e capital para desenvolver a terra e torná-la mais produtiva.

Resultado Final: Aumento da produtividade da terra.

Assim uma abordagem de Mercado resulta numa redução da “ociosidade” da terra. Podendo ser usada em combinação ou como alternativa à “fiscalização”.

À medida que se desenvolve um Mercado do Direito de Uso da Terra, a necessidade de fiscalização vai reduzir.

Crescimento do Mercado do Direito de Uso da Terra

Procura
Crescimento da actividade do Mercado dos Direitos de Uso da Terra (maior volume transacções)



Resultado: Alocação Eficiente e Produtividade Aumentada

Oferta
Aumento da Eficiência nos Serviços de Administração da Terra.
Redução nas Restrições da Transmissibilidade.

Certeza e Transparência

- Limitar no máximo possível os riscos desconhecidos.
- As “Regras de Jogo” são conhecidas por todos intervenientes. Elas são implementadas de forma consistente. Intervenientes similares são tratados do mesmo modo.
- Mesmo quando as regras não sejam favoráveis, elas são previsíveis. Se forem conhecidas podem ser orçamentadas. Se são regras oficiais e documentadas, podem ser avaliadas (e modificadas) com tempo.
- A posse da Terra é assegurada para: (a) outgrowers - sistemas de produção por contracto; (b) Investidores externos que adquiram o título de propriedade; (c) detentores actuais do DUAT. Evita reclamações futuras por terceiros (após se ter investido em tempo, esforço e dinheiro);
- Informação acessível e precisa sobre os Direito de Uso de Terra (direitos detidos por outros, zoneamento/restrições de uso da terra).

I. Certeza e Transparência

Desafios e Constrangimentos	Recomendações
<p>As Normas Técnicas para aquisição do DUAT não estão claramente expressas em nenhum regulamento, circular ou outro instrumento administrativo actualizado (existem alguns guiões).</p>	<p>As novas normas deveriam cobrir a regularização sistemática (RDUAT) assim como os pedidos; precisão; uso de GNSS/GPS; se ou quando se devem usar “marcos”; standards ajustados aos propósitos nas zonas urbanas versus rurais.</p>
<p>Cadastro incompleto e/ou impreciso. Maior parte da terra ainda não está registada no Cadastro Nacional. Migração de dados históricos por concluir. Base de dados digital nem sempre usada nos novos DUATs. Incerteza dos investidores que procuram terra segura (incluso “outgrowers”).</p>	<p>Completar a migração para um registo digital mais preciso. Uso obrigatório do SiGIT (registo digital) em todas as novas emissões do DUAT.</p>
<p>A Informação (títulos de potenciais terceiros e restrições de uso) não está facilmente acessível.</p>	<p>Acesso Público Online aos instrumentos de Planeamento de Uso da Terra e Dados Cadastrais (com um mandato legal reforçado).</p>

Protecção contra Perda de Investimento

- Capacidade de recuperar facilmente o investimento transaccionando as benfeitorias (transferência do DUAT).
- Flexibilidade: O investidor pode precisar de mudar o plano de exploração sem grandes receios de revogação do DUAT; transferir o Direito de Uso de uma porção de terra; mudar o plano duma parte da terra.
- Protecção contra a expropriação sem uma compensação razoável, justa e previsível.
- Capacidade de resolver em tempo útil actos ilegais ou incorrectos (em tribunal ou através de mecanismos alternativos de disputa).

2. Protecção do Investimento

Desafios e Constrangimentos	Recomendações
<p>Venda de benfeitorias (como transferência de DUAT) sujeita a demasiada arbitrariedade (rural) e pouca clareza. Difícil modificar o DUAT (tamanho, plano de exploração) para responder ao mercado.</p> <p>Revogação do DUAT (com investimentos revertendo para o estado) resulta num grande risco.</p>	<p>Rever e simplificar os procedimentos para a transferência de DUATs (venda de benfeitorias) nas zonas rurais. Limitar a arbitrariedade nos processos de aprovação, limitando assim as oportunidades para cobranças ilícitas.</p> <p>Trazer o mercado rural informal activo para um sistema formal, incluso a “cessão de exploração”. Tornar o “mercado” rural semelhante ao “mercado” urbano.</p>
<p>Acesso limitado ao crédito</p>	<p>Em caso de incumprimento das obrigações, os bancos devem ser capazes de ficar com direito de uso e aproveitamento da terra bem como com o título de DUAT.</p>
<p>O Plano de exploração limita a flexibilidade. Mesmo os pequenos produtores têm de submeter um plano (se o DUAT for via pedido).</p>	<p>Usar os Planos de Uso da Terra para proteger os interesses legítimos do estado. Eliminar planos de exploração para os pequenos produtores.</p>
<p>Estado de Direito fraco (tribunais lentos e pouco consistentes).</p>	<p>Formação Judicial na Lei de terras; promoção de resolução alternativa de conflitos (ADR).</p>

Participação e Consentimento Comunitário Genuíno

- As Consultas devem ser genuinamente participativas que promovem o consentimento informado.
- Orientados pelas melhores práticas internacionais tais como VGGT (Voluntary Guidelines Responsible Governance of Tenure).
- Acordos que sejam vantajosos para ambas as partes com benefícios mútuos.
- Consentimento comunitário precipitado e incompleto, assim como negociações unilaterais (injustas), resultam mais tarde na oposição pelas comunidades.



3. Participação e Consentimento Comunitária

Desafios e Constrangimentos	Recomendações
<p>A revisão dos procedimentos da Consulta Comunitária substituíram os membros das comunidades pelos Conselhos Consultivos em certos aspectos. Não estando em sintonia com os procedimentos de delimitação, muito embora os dois processos sejam feitos normalmente em simultâneo.</p>	<p>Revisão e harmonização dos procedimentos para consulta comunitária (como parte do processo de pedido de DUAT por um terceiro) e consenso comunitário no processo de delimitação da propria terra da comunidade local.</p>
<p>Mecanismos de representação comunitária nem sempre claros, incluindo as questões de equidade do género.</p>	<p>Clarificação das regras referentes à representação das comunidades, incluso a formação de entidades legais (habilitados a fazer transacções e receber fundos).</p>
<p>Os direitos individuais muitas vezes não são salvaguardados dentro das áreas delimitadas (ou adjacentes às áreas com DUAT).</p>	<p>Regularização individual sistemática feita ao mesmo tempo que a delimitação comunitária.</p>
<p>Os procedimentos para Expropriações e Reassentamentos precisam de ser clarificados.</p>	<p>Revisão legal e harmonização dos dois regimes.</p>

4. Administração Sustentável de Terras

Desafios e Constrangimentos	Recomendações
<p>Receita insuficiente para sustentar o sistema de administração de terras: Impostos baixos, baixo nível de cumprimento; baixo número de DUATs; critérios de isenção incertos (e.g. exploração familiar).</p> <p>As práticas correntes na atribuição dos RDUATs de saltar parcelas com mais 5 Ha (reduz receitas potenciais)</p> <p>Taxas mínimas do SPGC na transferência de DUATs.</p>	<p>Reforma das taxas da terra (DUAT):</p> <p>Clarificar isenções (definição de “exploração familiar”);</p> <p>Reajustar as tarifas (valorização);</p> <p>Procedimentos de cobrança; e</p> <p>Alocação de receitas aos serviços locais.</p>
<p>Fraca capacidade Institucional, particularmente ao nível do distrito. Interação entre os Serviços de Cadastro Provincial e Distrital não muito bem estabelecidos.</p>	<p>Esclarecimento da elegibilidade e processos de certificação dos Serviços Públicos de Cadastro ao nível distrital e municipal.</p>
<p>Sistema de Gestão de Informação da Terra estável.</p>	<p>Estabelecer uma relação contractual estável e duradoira para a manutenção e actualização do SiGIT (ou outra plataforma), com responsabilidades claras e custos definidos.</p>

THANK YOU ** OBRIGADO

