



SISTEMA FUNDIÁRIO

CANCHUNGO, FICHA TEMÁTICA - 2020



EM DIREÇÃO A UMA COEXISTÊNCIA DO DIREITO “MODERNO” E DO DIREITO “TRADICIONAL” NA GESTÃO FUNDIÁRIA

A té período colonial, a organização fundiária tradicional na zona de Canchungo era gerida pelo ré-gulo, pelo conselho de velhos e pelo chefe de tabanca. A terra era um bem coletivo utilizado por uma família (dirigida pelo chefe de família), que não podia ser objeto de compra ou venda.

Durante o período colonial, o sistema fundiário configurou-se de forma dual, com, por um lado, a introdução do direito colonial dito “moderno”, da noção de propriedade e da possibilidade de compra e venda e, por outro, a persistência do direito fundiário tradicional e o reforço do papel dos régulos como intermediários do poder colonial.

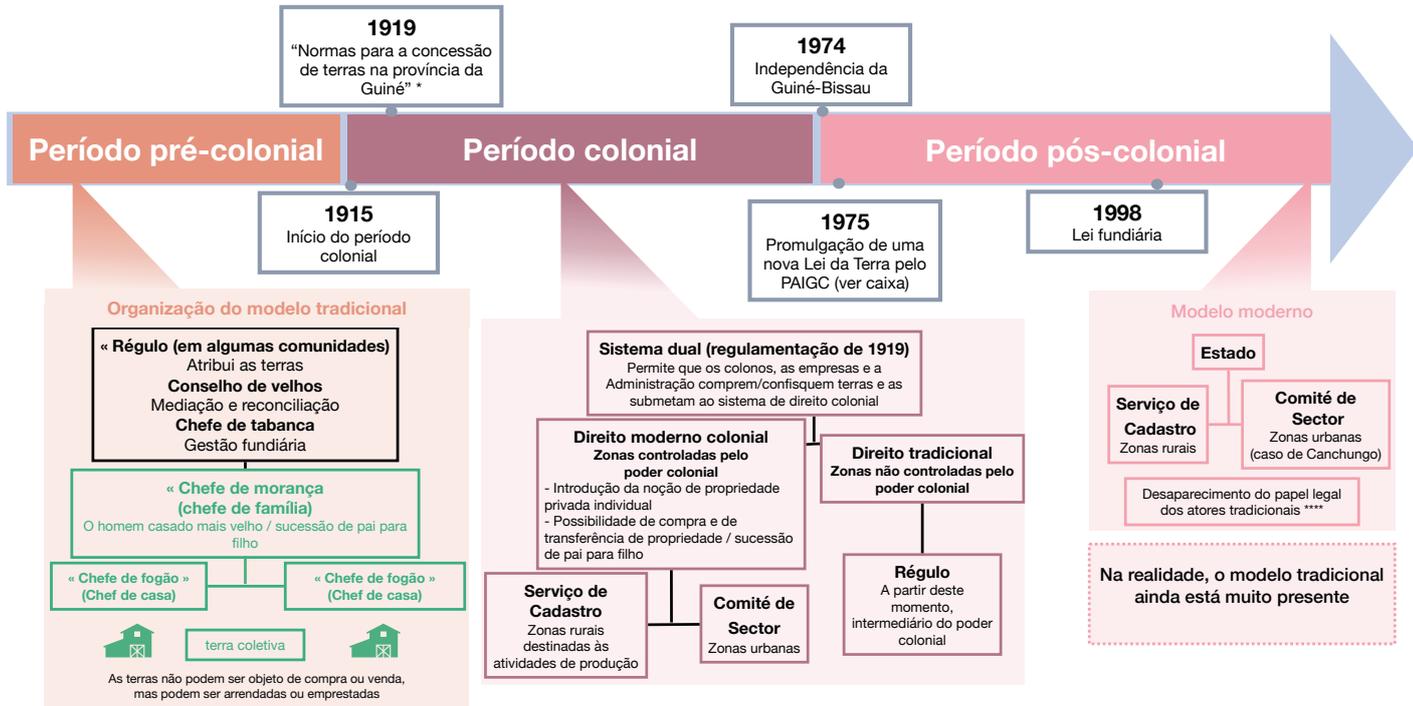
Em 1975, a nova Lei da Terra anula o papel das autoridades ditas tradicionais. As terras são estatizadas, permitindo-se apenas a possibilidade de adquirir o seu usufruto e a obrigação de “explorá-las”. A lei fundiária de 1998 só receberá um decreto de aplicação em 2019.

Hoje em dia, oficialmente duas administrações encarregam-se da gestão fundiária: o Serviço de Cadastro nas zonas rurais e o Comité de Sector nas zonas urbanas.



EM DIREÇÃO A UMA COEXISTÊNCIA DO DIREITO “MODERNO” E DO DIREITO “TRADICIONAL” NA GESTÃO FUNDIÁRIA

*« Conflitos e Gestão Fundiária na Guiné-Bissau », C.R.Ribeiro / Entrevista, Estudo do Grdr, 2019
 ** Segundo « Conflitos e Gestão Fundiária na Guiné-Bissau », C.R.Ribeiro
 *** Entrevista, Estudo do Grdr, 2019



PRINCÍPIOS GERAIS DA LEI DA TERRA DE 1975

A Lei da Terra de 1975 define as bases do direito moderno pós-colonial na Guiné-Bissau. Ela estipula nomeadamente:

- A abolição do papel das estruturas intermediárias (régulos e chefes tradicionais), substituídos pelos Comitês de Tabanca e

os Comitês de Bairro (representação local do Estado na escala do bairro que recolhe os impostos).

- A estatização das terras em benefício do "bem comum".
- A possibilidade de adquirir uma parcela por intermédio de um contrato entre uma pessoa física ou jurídica e o Estado, ou por intermédio do direito tradicional, se ele não estiver em contradição com a

lei, que deve ser prioritária.

- Um proprietário possui apenas o usufruto da terra, o Estado tem então o direito de expropriação, sujeito à indenização dos investimentos feitos pelo proprietário usufrutuário.
- Uma terra que não é utilizada não possui valor intrínseco. Por conseguinte, é impossível adquirir terras sem projetos de utilização (construção e agricultura).

ALGUNS PRINCÍPIOS GERAIS DA LEI FUNDIÁRIA DE 1998

A lei fundiária de 1998, que visa uniformizar os modelos de gestão fundiária, estipula nomeadamente que:

1. Todo o território nacional, seja ele urbano ou rural, é integrado ao domínio público do Estado.
2. Uma gestão fundiária comunitária pode ser mantida nas zonas reservadas às comunidades locais e obedecerá a uma das comunidades que a compõem (ou, na sua ausência, às disposições da lei) (...).
3. As terras, urbanas ou rurais e sem ocupação (com exceção das zonas de proteção integral e das que são ocupa-

das pelo Estado), podem ser utilizadas por pessoas ou entidades privadas.

De igual modo, esta lei implementa o princípio de concessão, que permite a atribuição de direitos privados sob a forma de arrendamentos enfiteúticos com duração máxima de 90 anos, automaticamente renováveis a cada três anos. A transferência das concessões é feita por sucessão hereditária e nenhuma pessoa, física ou jurídica, pode ser titular de direitos de uso privados que, no seu conjunto, ultrapassem o limite de 100 hectares (produções familiares e privadas) e de 500 hectares (atividade económica), exceto sob a autorização do Conselho de Ministros.

Por fim, esta lei também instaura o imposto fundiário (cobrado pela Direção Geral de Contribuições e de Impostos), que o reverte, em seguida, às seguintes entidades: tesouro público (60%), comunidades locais (20%), autoridades administrativas regionais e sectoriais (10%) e autoridades fundiárias (10%); além das taxas de concessão e de transferência de títulos de concessão (cobradas pelo Serviço de Cadastro e o Comité de Sector).

As somas recolhidas através das cobranças de taxas serão destinadas à realização de ações de ordenamento público.

Uma gestão fundiária em evolução

Legenda

Perfil de gestão fundiária

- Parcial moderno
- Parcial Tradicional
- Total moderno
- Total tradicional
- Localização do conflito da terra

Rede rodoviária

- Estrada alcatroada
- Estrada de terra batida

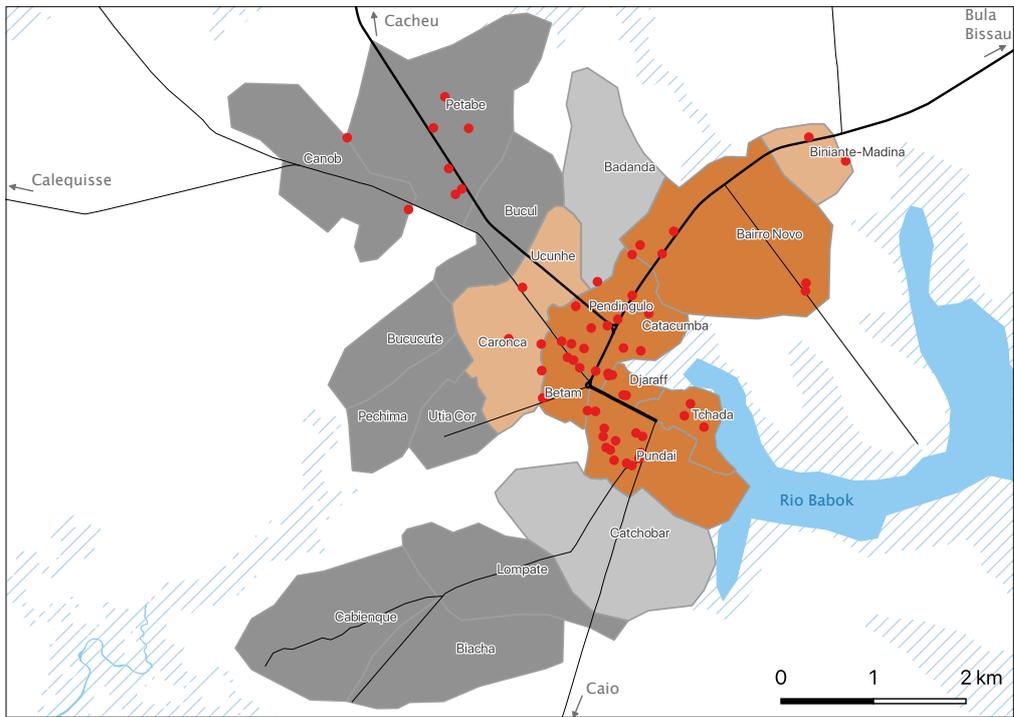
Bairro

- Limite do bairro

Pundai Nome do bairro

Hidrografia

- Superfície de água
- Zona submergível



Fontes
 Perfil de gestão fundiária*: índice composto, baseado em dados do inquérito com agregados familiares e dos grupos focais, Grdr (2019)
 Limites dos bairros: inquérito de terreno e cartografia participativa, Grdr (2019)
 Rede rodoviária: OSM (2019)
 Hidrografia: OSM (2019)

* N.B.: O índice integra 5 variáveis:
 - Terras que são objeto de transações financeiras
 - Reconhecimento da autoridade administrativa (Comité de Estado) na gestão fundiária
 - Legalização administrativa das terras
 - Importância dos conflitos fundiários
 - Importância da gestão de arrendamentos

O perfil "tradicional" caracteriza-se por uma baixa taxa de moradias arrendadas, pouco conflito fundiário, uma baixa taxa de legalização dos terrenos, uma ausência de reconhecimento do Comité de Estado para a gestão fundiária e a impossibilidade de obter um terreno através de uma transação financeira. O perfil "moderno" têm características inversas. A denominação "parcial" significa que existem traços não negligenciáveis de características da categoria oposta.

UMA GESTÃO DO SISTEMA FUNDIÁRIO CONFLITUAL E EM EVOLUÇÃO

A transição para uma gestão “moderna” generalizada do sistema fundiário em Canchungo é a origem de muitos conflitos nos bairros onde coexistem o direito “moderno” e o direito “tradicional”.

Uma das fontes de conflito identificadas nesses bairros provém da individualização da propriedade, prevista pelo direito “moderno”, em oposição à noção de propriedade familiar do modelo “tradicional”. Por exemplo, há casos em que um indivíduo vendeu dissimuladamente uma terra coletiva a um terceiro e a transação foi, em seguida, recusada pelo resto da família. Além disto, os régulos de Canchungo e de Pelundo perderam, paralelamente, muita influência desde a independência. Em diversos bairros, as práticas tradicionais não são mais enquadradas pelos chefes tradicionais, o que torna a mediação cada vez mais delicada.

Esses conflitos são tão numerosos que o próprio Estado também tem dificuldades em estruturar o sistema moderno, por meio de leis claras e equitativas. Com efeito, durante a regularização das terras e do loteamento (prática que se desenvolve desde os anos 2000¹), o Comité de Estado retém 50% da superfície parcelar. Entretanto, os meios finan-

ceiros do Estado nem sempre são suficientes para a viabilização e a construção das infraestruturas que devem acompanhar a operação de loteamento. Pelo contrário, estas terras “públicas” sofrem um processo de especulação e são frequentemente revendidas a terceiros, resultando na ocorrência de vários conflitos entre o antigo proprietário da parcela, que perdeu uma parte das suas terras, e os novos ocupantes. Cerca de 72% dos conflitos fundiários estariam ligados a problemas de demarcação do terreno².

Ademais, diante da falta de definição clara do rural e do urbano, as autoridades responsáveis (Comité de Estado e Serviço de Cadastro) intervêm, às vezes, dificilmente na gestão dos conflitos fundiários.

Em 2020, podemos estimar que 29% dos agregados familiares de Canchungo legalizaram o seu terreno. Esta proporção é, entretanto, mais elevada nos bairros do centro da cidade (praça) e nos novos bairros (74% no Bairro Novo)³ do que nos bairros periféricos.

Por fim, os planos de loteamento são raramente respeitados (com exceção do Bairro Novo). Somente 15% dos agregados familiares fazem pedidos de alvará de construção⁴ (que são, no entanto, obrigatórios), sinal de que as moradias ditas “espontâneas” permanecem predominantes e de que o direito tradicional ainda é aplicado em muitos bairros.

1. Entrevista, Estudo do Grdr (2019).

2. 3. 4. Inquérito com agregados familiares, Grdr (2019).



PREÇO DE PARCELAS MAIS ELEVADO NOS BAIRROS DO CENTRO DA CIDADE (PRAÇA) E NOS LOCALIZADOS AO LONGO DA ESTRADA QUE LEVA À CAPITAL

Preço de parcelas por bairro

Legenda

Preço médio de parcelas (Franco CFA)

- 1 - 499.999
- 500.000 - 999.999
- 1.000.000 - 1.499.999
- 1.500.000 - 2.000.000
- Nenhum preço foi declarado

Rede rodoviária

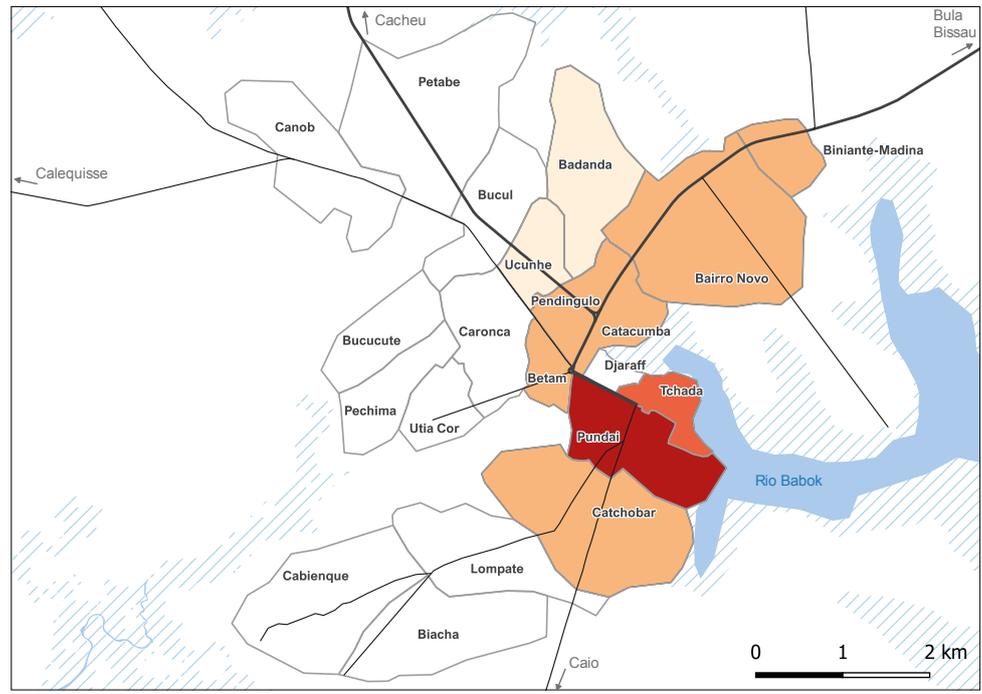
- Estrada alcatroada
- Estrada de terra batida

Bairro

- Limite do bairro
- Catchobar — Nome do bairro

Hidrografia

- Superfície de água
- Zona submergível



Fontes
 Preços das parcelas*: inquérito com agregados familiares, Grdr (2019)
 Limites dos bairros: inquérito de terreno e cartografia participativa, Grdr (2019)
 Rede rodoviária: OSM (2019)
 Hidrografia: OSM (2019)

* NB : Uma parcela mede em média 25 m x 25 m.

PRESSÃO FUNDIÁRIA, SINAL DE UMA URBANIZAÇÃO CRESCENTE

Embora o sistema tradicional tenda a tornar-se, a longo prazo, marginal, é provável que o papel dos anciãos e dos chefes de tabanca perdure, graças à sua proximidade geográfica, social e familiar com os moradores. Em contrapartida, os régulos, que foram privados de qualquer tipo de poder administrativo ou legal⁵ e que vêem o seu papel limitar-se, hoje em dia, a

uma influência moral nos bairros periféricos, perderão provavelmente a sua autoridade.

Um aumento dos conflitos é esperado, pois o Estado e, por extensão, o sistema moderno, representaria a primeira fonte de instabilidade da gestão fundiária. A ampliação indubitável do número de legalizações de terras e o avan-

ço do direito moderno corroboram esta evolução⁶.

A pressão fundiária, resultado da transição entre dois modelos de gestão e de um aumento da demanda, é um sintoma da tendência à urbanização de Canchungo.

DADOS PRINCIPAIS...



29%

dos terrenos são legalizados
(principalmente nos bairros
da zona urbana)



15%

dos agregados familiares
solicitam alvarás
de construção



1 050 000 F CFA

Preço médio das parcelas

de **300 000 F CFA** (Ucunhe e Badanda)
a **2 000 000 F CFA** (Pundai)

Intervalo de preços

COM O APOIO FINANCEIRO



5. Entrevista, Estudo do Grdr (2019).
6. Grupo focal, Grdr (2019).