



MILLENNIUM  
CHALLENGE CORPORATION  
UNITED STATES OF AMERICA

RESUMO DE AVALIAÇÃO | OUTUBRO DE 2022

## INVESTINDO EM SISTEMAS DE GESTÃO FUNDIÁRIA EM CABO VERDE (LMI)

### Trabalho de cadastro ajuda a melhorar o processo de registro de imóveis

#### Visão Geral do Programa

[Cabo Verde II](#) do MCC (US\$ 65,6 milhões) financiou o Projeto LMI (US\$ 17,5 milhões), que teve como objetivo reduzir o tempo para estabelecer direitos fundiários e estabelecer informações mais completas sobre propriedades em quatro ilhas de CV: Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio. A Atividade de Fundações Legais e Institucionais estabeleceu uma série de mudanças legais e regulatórias nacionais e criou o novo Sistema de Gestão Fundiária (LMITS). A segunda atividade de cadastro atualizou o LMITS com informações de limites territoriais e esclareceu os direitos dos donos.

A MCC contratou a Mathematica para realizar uma avaliação independente sobre o desempenho do projeto LMI. Resultados completos do relatório e aprendizado: <https://mcc.icpsr.umich.edu/evaluations/index.php/catalog/240>.

#### Resultados Principais



LMITS e o cadastro funcionam

- › LMITS está integrado dentro dos processos governamentais. A maioria das transações fundiárias são processadas em LMITS.
- › O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) deu continuidade ao trabalho do cadastro e fez progressos significativos desde 2017.



Disputas fundiárias

- › O trabalho de esclarecer os limites proprietários esclareceu quais terrenos estão disponíveis para venda, e reduziu disputas e venda duplicada de terra.
- › A maioria das famílias que entrevistamos tem direitos legais de suas propriedades, mas a maioria dos agricultores rurais não, devido a atrasos na aprovação de direitos pelo Património (Estado).
- › A avaliação não encontrou diferenças nas percepções sobre segurança de posse por sexo, status legal ou de relacionamento.



Tempo de transação fundiária e volume de registro


- › O tempo para completar a transação fundiária, mas não foi consistentemente reduzido nos notários ou nas câmaras municipais.
- › O tempo de transação nas áreas de Desenvolvimento Integral do Turismo (ZDTI) não mudaram.
- › O número de registos anuais aumentou significativamente em todas as ilhas.

## Perguntas de Avaliação

Esta avaliação final foi projetada para responder às seguintes perguntas:

1. A maior segurança de posse de terra, procedimentos mais eficientes e informações mais confiáveis sobre os direitos e limites de terra resultam em aumento do uso produtivo da terra ou do investimento interno ou estrangeiro (especialmente em turismo) em terra e propriedade?
2. Qual é o efeito do projeto sobre: valores de propriedade, segurança de posse da terra e disputas relacionadas à terra, tempo para transações de propriedade e volume de transações usando o sistema fundiário formal?
3. O LMITS é financeiramente sustentável e usado pós-projeto? Até que ponto o INGT tem trabalhado para esclarecer direitos e limites em áreas adicionais e ilhas pós projeto?
4. Como os benefícios e/ou custos do projeto se acumulam de forma diferente para homens versus mulheres e para os pobres e vulneráveis versus os não pobres?

## Resultados Principais

 O sistema LMITS e do cadastro estão funcionando bem. Apesar de receios sobre a funcionalidade e utilidade do LMITS no fim do compacto, a entidade responsável pela manutenção do sistema continuou fazendo melhorias depois de 2017. O LMITS é bastante utilizado na gestão fundiária, mas o governo de Cabo Verde precisa financiar o sistema para mantê-lo sustentável ao longo prazo.

O trabalho de esclarecimento dos limites de parcelas de terra levou mais tempo que o esperado, e várias metas sobre a formalização de direitos ou incorporação de parcelas ao LMITS não foram atingidas até 2017. O INGT continuou o trabalho, e em 2020 ultrapassou as metas originais.

 Disputas e seguridade de posse

O trabalho de esclarecimento de limites das propriedades, verificou as medidas com mapas de localização, e esclareceu quaisquer disputas de fronteira entre vizinhos. Embora houvesse muitas disputas de limites e títulos pré-existentes, e novas disputas descobertas durante o trabalho do cadastro, a avaliação mostra que as atividades do projeto resolveram a maioria desses conflitos. Pessoas entrevistadas durante este estudo observaram que o processo não resolveu todas as disputas. Por exemplo, ainda há disputas relacionadas com herança ou disputas decorrentes da separação de casais.

O projeto LMI ajudou muitos agregados familiares a registrarem suas propriedades e obterem um título. Algumas famílias notaram a importância das intervenções do LMI no esclarecimento de limites, ajudando-os a entender seus direitos e de ter um título para legalizar a propriedade ou obter um empréstimo bancário – tudo isso contribuiu para o aumento da segurança de posse. Outros entrevistados



**INGT continuou o trabalho de processar direitos e incorporar parcelas ao sistema, e em 2020 ultrapassou as metas originais.**

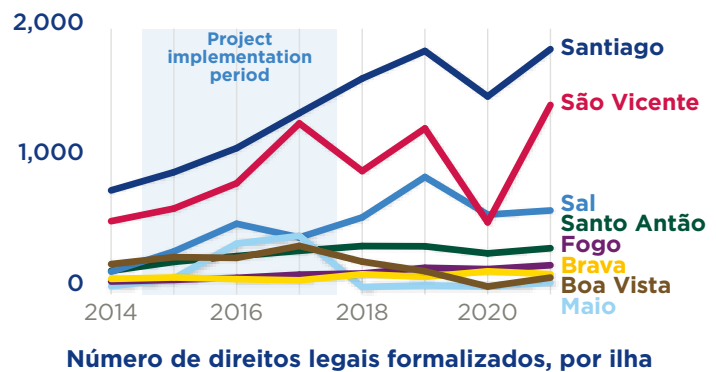
não se sentiam em risco de perder seus direitos de propriedade mesmo antes que receberem sua documentação através do projeto. Sua segurança de posse não mudou, pois eles disseram que já se sentiam seguros antes do projeto. Os proprietários rurais, incluindo os agricultores, enfrentam desafios únicos quando querem registrar suas propriedades e obter um título, incluindo a falta de informação e documentação para provar seus direitos à terra, e um longo processo de aprovação do Património.

Os homens continuam sendo listados com mais frequência nos títulos do que mulheres: 76% dos homens, mas apenas 51 por cento das mulheres - foram listados como proprietários/coproprietários. Em geral, 49% das mulheres da amostra foram listados em títulos apenas como o cônjuge do proprietário. A maioria parceiros entrevistados não viram a necessidade de ter ambos nomes no título, mesmo depois do projeto. Os casais sentem que o terreno pertencia a ambos os parceiros e não sentiam que corriam o risco de perder seus direitos de propriedade. Tanto os homens como as mulheres responderam que culturalmente, quando o status do relacionamento muda, os homens deixam o terreno para as mulheres e crianças, então eles não têm preocupações significativas de posse. Na verdade, os direitos à posse são mais vulneráveis para parceiros não listados em um título e aqueles listados em um título como cônjuge e não como co-proprietário.



### Tempo de transação fundiária e volume de registro

Quem compra terrenos ou imóveis precisa ir ao notário, município, e na conservatoria (dependendo do tipo de venda de terreno) para concluir a compra do terreno ou imóveis e obter todos os documentos necessários. O tempo de transação foi reduzido nas conservatorias das quatro ilhas com os maiores volumes devido ao LMITS. No Sal, o tempo mediano caiu de 21 a 5 dias, e em São Vicente, de 12 dias a menos de um dia no período pós-projeto. Sal e São Vicente têm os maiores volumes de transações territoriais, o que explicaria por que seus tempos de transação são mais longos do que os das outras duas ilhas alvo.



O tempo de transação não foi consistentemente reduzido nas câmaras municipais. As barreiras relacionadas à redução do tempo de transação no cartório e municipalidade incluem o aumento dos esforços para esclarecer limites de terreno, a insuficiência de pessoal, a conexão à internet e a necessidade de capacitação adicional.

O tempo de transação nas regiões das ZDTI não mudou porque a maior parte das vendas de terrenos deve ser aprovada através do Património, cujos processos permanecem inalterados pelo projeto.


Os resultados sugerem que LMI contribuiu ao aumento do volume de registros de imóveis, mas a avaliação não pôde determinar quanto do aumento foi resultado da LMI ou pela nova lei de registro adotada pós-compacto que exige que a população registre sua terra.


## Taxa Econômica de Retorno

O avaliador não conseguiu recalculer o ERR. Abaixo está o feedback sobre a validade do ERR produzido pela MCC à luz dos resultados da avaliação.

- A redução antecipada do tempo de transação fundiária e o aumento das compras de terrenos para turismo comercial não se concretizaram.
- Os benefícios que se materializaram como parte da lógica do projeto não foram incluídos no modelo ex-ante custo-benefício, e os dados quantitativos necessários para estimar seu valor econômico não foram coletados.
- Os benefícios potenciais para essas famílias e empresas não foram incluídos no modelo ex-ante custo-benefício.

## Aprendizagem MCC

 Desenvolvedores de sistemas de informação (SI) para a gestão fundiária precisam ter conhecimentos específicos relacionados à tecnologia da informação fundiária. Eles precisam colaborar com os usuários finais para garantir que o sistema responda às suas necessidades e aos requisitos legais do processo de registro.

 Garantir os direitos à propriedade para as mulheres requer mudanças abrangentes nas leis e no ambiente sociocultural que tenham em conta as dimensões legais, administrativas, de mudança de comportamento, e sistemas de informações.

## Métodos de Avaliação

A Matemática realizou uma avaliação de desempenho de métodos mistos que incluiu os três componentes abaixo:

**Uma análise pré-post**, que examinou mudanças nos resultados, como tempo de transação e volume, antes do projeto MCC (2012-2014 em Sal e 2012-2015 em Boa Vista, Maio e São Vicente) e após o pacto (2018-2021). Esta análise se concentrou nas quatro ilhas-alvo e em três ilhas de comparação que poderiam ser afetadas apenas pela Atividade de Fundações Legais e Institucionais.

**Um estudo qualitativo** que contou com mais de 100 entrevistas de informantes-chave com as partes interessadas, incluindo famílias e empresas beneficiárias. Essas entrevistas cobriram todas as quatro ilhas-alvo e, para algumas partes interessadas, três ilhas de comparação. As entrevistas domiciliares e empresariais se concentraram principalmente em Sal e Boa Vista. Também realizamos uma revisão documental focada principalmente nos relatórios dos implementadores das atividades do projeto LMI, que também forneceu informações sobre os aspectos bem-sucedidos e desafiantes da implementação.

**Um estudo de caso multisite qualitativo** de pelo menos 10 grandes investimentos comerciais dentro da ZDTIs nas quatro ilhas alvo. Coletamos dados após as atividades do Pacto do MCC (2021-2022) sobre as experiências nos anos que antecederam a intervenção e nos anos imediatamente seguintes.



**Arquivo de transações imobiliárias no cartório/conservatório em Boa Vista**