

# POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO CABO VERDE



MINISTÉRIO DAS  
INFRAESTRUTURAS,  
ORDENAMENTO DO  
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



## SANTO ANTÃO



## SÃO VICENTE

## SANTA LUZIA



## SÃO NICOLAU



## SAL



## BOA VISTA

# ILHAS DE BARLAVENTO

Oceano Atlântico

# ILHAS DE SOTAVENTO



## BRAVA

## FOGO



## SANTIAGO

## MAIO



## AGRADECIMENTOS

A Política Nacional da Habitação (PNH) é o resultado dos esforços de colaboração do Governo do de Cabo Verde e da ONU-Habitat. A equipa gostaria de expressar a sua sincera gratidão pela excelente colaboração e apoio do Governo de Cabo Verde, em particular, do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, Ministério das Finanças, Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), Imobiliária, Fundiária e Habitat (IFH), bem como dos participantes na Comissão do Ordenamento do Território e Urbanismo (COTU), Conselho de Concertação Social do Ordenamento do Território e Urbanismo (CCSOTU) e do Fórum Urbano Nacional.

Estas e outras partes interessadas forneceram contributos ricos e detalhados ao longo do processo, facilitaram a selecção das áreas de estudo e forneceram orientações sobre as conclusões e recomendações iniciais e finais da PNH.

## POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE CABO VERDE

Elaborado pelo Governo de Cabo Verde, através do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH) com assistência técnica da ONU-Habitat Cabo Verde.

Primeira edição publicada na cidade da Praia, Cabo Verde.

Produzido por: Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, MIOTH, CP 114, Ponta Belém, Cidade da Praia, Santiago, CABO VERDE.

## FICHA TÉCNICA

### TÍTULO:

POLÍTICA NACIONAL DA HABITAÇÃO  
CABO VERDE

### AUTORIA:

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO  
ONU-HABITAT

### EDITOR:

MIOTH / DGPOG

### EQUIPA TÉCNICA:

VICTOR BETTENCOURT - COORDENAÇÃO  
EVANDRO HOLZ / LUCIANA CARDOSO - ONU-HABITAT  
MARIA DA LUZ BETTENCOURT - DGPOG/MIOTH  
FLORENTINO TAVARES - IFH

### FOTOGRAFIAS:

VICTOR BETTENCOURT  
ENEIAS RODRIGUES  
EDIVAR MASCARENHAS  
CRIS BORGES  
LUIS BERTICELLI  
ANMCV  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL

### ARRANJO GRÁFICO:

RAUL MORAIS  
JULIA RABELO

### IMPRESSÃO:

GRÁFICA DA PRAIA

### MIOTH

PONTA BELÉM PRAIA, 7600 - C.P. 114  
REPUBLICA DE CABO VERDE  
DEZEMBRO DE 2019

## SIGLAS E ABREVIATURAS

**IFH** - Imobiliária Fundiária e Habitação - Entidade pública de ordem técnica com a missão de tratar todos os assuntos relacionados com a produção e promoção de habitação de interesse social, compra, venda restauração e arrendamento de imóveis, gestão de solos urbanos e dos terrenos públicos.

**INGT** - Instituto Nacional de Gestão do Território - Entidade pública de ordem técnica nos âmbitos de ordenamento do território, planeamento urbanístico, cadastro predial, geodesia, cartografia, infraestruturas de dados espaciais.

**LBOTU** - Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo - Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto Lei nº 6/2010 e o Decreto Lei nº4/2018

**MIOTH** - Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação

**MINFIN** - Ministério das Finanças

**NAU** - Nova Agenda Urbana - Designação adotada pela Declaração de Quito resultante da 3ª Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), ratificada por todos estados-membro da ONU-Habitat.

**ODS** - Objectivos Desenvolvimento Sustentável - Formado pelos 17 objectivos de Desenvolvimento Sustentável que devem ser implementados por todos os países do mundo até 2030.

**ONU-Habitat** - Agência especializada da ONU para um desenvolvimento mais sustentável, inclusivo e resiliente das cidades e assentamentos humanos

**ONG** - Organização Não Governamental

**PNH** - Política Nacional da Habitação

**PEDS** - Programa (Estratégico) de Desenvolvimento Sustentável - Documento que materializa, em termos programáticos e operacionais, o Programa do Governo da IX Legislatura

**PSH** - Perfil do sector da Habitação - Estudo de diagnóstico cujo objectivo é servir de suporte à elaboração e implementação da PNH bem como de outras iniciativas de desenvolvimento habitacional

**P(E)NH** - Programa Estratégico Nacional de Habitação - Documento sobre habitação elaborado pela Universidade de Cabo Verde em 2010 nunca publicado.

**PSUP** - Participatory Slum Upgrading Programme ou Programa Participativo de Melhoria dos Assentamentos Informais - Programa implementado desde 2009 que visa contribuir para a melhoria das condições de vida das populações urbanas, fornecendo suporte técnico para os países da África Caraíbas e do Pacífico (ACP).

**PLANAH** - Plano Nacional de Habitação - Documento proposto nesta PNH

**PLAMUH** - Plano Municipal de Habitação - Documento proposto nesta PNH

**PDM** - Plano Diretor Municipal - Instrumento de Gestão Territorial a nível Municipal

**PD** - Plano Detalhado - Instrumento de Gestão Territorial a nível Municipal

**PNOTU** - Política Nacional do Ordenamento do Território e Urbanismo

**PPP** - Parceria Público Privada

**RNOTPU** - Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbano - Decreto Lei nº 43/2010 de 27 de setembro, alterado pelo Decreto Lei nº 61/2018

**RGEUS** - Regulamento Geral de Edificações Urbanas Sustentáveis - Documento proposto nesta PNH

**SIH** - Sistema de Informação da Habitação - Documento proposto nesta PNH

**SMA** - Sistema de Monitoramento da Habitação - Documento proposto nesta PNH

# ÍNDICE

AGRADECIMENTOS .....	3
SIGLAS E ABREVIATURAS .....	5
PREFÁCIO .....	9
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2. PERCURSO PARA A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>14</b>
2.1 Perfis Urbanos .....	15
2.2 Relatório Habitat III .....	16
2.3 Fórum Urbano Nacional .....	16
2.4 Perfil do sector de Habitação .....	16
<b>3. OBJECTIVO GERAL, PILARES E PRINCÍPIOS ORIENTADORES .....</b>	<b>21</b>
3.1 Objectivo Geral .....	21
3.2 Pilares .....	21
3.2.1 Pilar 1 - Mercado Formal de Habitação .....	21
3.2.2 Pilar 2 - Mercado Informal de habitação .....	22
3.2.3 Pilar 3 - Intersectorialidade .....	22
3.3 Princípios Orientadores .....	22
3.4 Questões transversais .....	23
<b>4. ÁREAS PRIORITÁRIAS DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
4.1 Actores no Sector da Habitação .....	25
4.2 Enquadramento Político e Normativo .....	26
4.3 Oferta e Parque Habitacional .....	27
4.4 Défice, Necessidade e Demanda Habitacional .....	28
4.5 Financiamento Habitacional .....	30
4.6 Planeamento Urbano e Habitação .....	31
4.7 Terreno para Habitação .....	33
4.8 Infraestruturas e serviços .....	35
4.9 Construção e materiais .....	36
4.10 Resiliência Habitacional .....	37
<b>5. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA PNH .....</b>	<b>41</b>
5.1 PLANAH - Plano Nacional de Habitação .....	41
5.2 PLAMUH - Planos Municipais de Habitação .....	42
5.3 SIH - Sistema de Informação Habitacional .....	44
5.4 Planos de Ordenamento do Território e Urbanismo .....	45
<b>6. MODELO DE GOVERNAÇÃO - INTERVENIENTES .....</b>	<b>47</b>
6.1 Órgão Diretivo .....	48
6.2 Órgão Executivo .....	49
6.3 Autarquias locais .....	50
6.4 Sector Privado .....	50
6.5 Instituições Financeiras Públicas .....	50
6.6 Cooperativas de habitação e grupos de poupança .....	50
6.7 Organizações profissionais .....	50
6.8 Organizações Não Governamentais (ONG) .....	51
6.9 Organizações internacionais .....	51
6.10 Instituições académicas .....	51
6.11 Particulares e Comunidades .....	51
6.12 Sector Informal .....	51
<b>7. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA PNH .....</b>	<b>52</b>
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS .....</b>	<b>56</b>
GLOSSÁRIO .....	60

# LISTA DE TABELAS E FIGURAS

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1. METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL .....	17
TABELA 2. GOVERNAÇÃO .....	48

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1. HABITAÇÃO NO CENTRO .....	11
FIGURA 2. HABITAÇÃO EM CABO VERDE .....	12
FIGURA 3. LINHA DO TEMPO .....	14
FIGURA 4. DOC. BASE E INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO .....	20
FIGURA 5. OS PILARES DA POLÍTICA NACIONAL .....	21
FIGURA 6. OBJECTIVO GERAL, PILARES E PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA PNH .....	23
FIGURA 7. ÁREAS PRIORITÁRIAS DA HABITAÇÃO EM CABO VERDE .....	25
FIGURA 8. OS ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO .....	25
FIGURA 9. PLANAH .....	41
FIGURA 10. PLAMUH .....	42
FIGURA 11. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA PNH .....	44

# LISTA DE IMAGENS

IMAGEM 1. HABITAÇÃO - UM DIREITO PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO .....	8
IMAGEM 2. HABITAÇÃO ALTO PADRÃO NA CIDADE DA PRAIA .....	10
IMAGEM 3. ZONA RESIDENCIAL - CIDADELA, CIDADE DA PRAIA .....	13
IMAGEM 4. GRANDE PARTE DAS HABITAÇÕES EM CABO VERDE ESTÃO INACABADAS .....	17
IMAGEM 5. GOVERNOS DEVEM MELHORAR A VIDA DOS MORADORES DE ASSENTAM. INFORMAIS .....	19
IMAGEM 6. EM CABO VERDE NÃO HÁ NECESSIDADE DE NOVAS MORADIAS NO MEIO RURAL .....	21
IMAGEM 7. REVITALIZAÇÃO URBANA DAS ZONAS DEGRADADAS .....	24
IMAGEM 8. ACTUAR NA PREVENÇÃO DO SURGIMENTO DE NOVOS ASSENTAMENTO INFORMAIS .....	29
IMAGEM 9. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE DA PRAIA CAPITAL DE CABO VERDE .....	32
IMAGEM 10. EXEMPLO DE CONSTRUÇÃO PRECÁRIA EM BAIRRO INFORMAL .....	36
IMAGEM 11. UMA PNH SEM PNOTU PODE LEVAR AO CRESCIMENTO URBANO DESORDENADO .....	38 e 39
IMAGEM 12. RUA COM HABITAÇÃO, SERVIÇOS E COMÉRCIO - CIDADE S. FILIPE .....	40
IMAGEM 13. BAIRRO RESIDENCIAL - EXEMPLO. MORADIAS ENQUADRADAS NO MEIO URBANO .....	45
IMAGEM 14. CIDADE PONTA DE SOL - STO ANTÃO .....	46
IMAGEM 15. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE DE MINDELO .....	52 e 53
IMAGEM 16. ASSENTAMENTO INFORMAL NA ILHA DO SAL .....	55
FIGURA 17. PLANIFICAR, INFRAESTRUTURAR, PROJECTAR AS EDIFICAÇÕES E CONSTRUIR .....	56 e 57

## PREFÁCIO

A Política Nacional de Habitação (PNH) fornece a visão de Cabo Verde para o desenvolvimento da habitação adequada e acessível de forma inclusiva, abrangendo as diferentes necessidades dos distintos grupos de rendimento, sociais e culturais, e em particular, e em particular os mais vulneráveis. Promove intervenções específicas em todos os segmentos que afectam a oferta de habitação no país, desde terrenos, infraestruturas, a indústria de construção e materiais, financiamento da habitação, até contextos institucionais e regulamentares.

A PNH é o culminar de um processo colaborativo a nível nacional e local, liderado pelo Governo e envolvendo a sociedade civil, sector privado, instituições académicas e de investigação e demais instituições relevantes. A sua preparação proporciona a oportunidade de se conhecer todas as principais partes interessadas cujos pontos de vista e aspirações contribuíram para a formação dos objectivos, princípios e estratégias.

Esta política insere-se no contexto de uma série de quadros nacionais e globais. A nível nacional, fundamenta-se especialmente na Constituição da República de Cabo Verde e outros documentos políticos e estratégicos relevantes, tal como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável 2017-2021 (PEDS). A nível internacional, cumpre com o preceituado na Nova Agenda Urbana (NAU) e na Agenda 2030 dos objectivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em particular o objectivo 11 de “tornar as cidades e

assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, além de alinhar-se à Agenda 2063 da União Africana. Em termos técnicos, faz-se especial referência à Estratégia Global de Habitação do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), que defende uma mudança de paradigma tanto no pensamento quanto na prática da política habitacional, para que os governos, além da capacitação, reassumam a liderança para incentivar a habitação social, facilitar e apoiar as capacidades de demanda das famílias com menor rendimento.

A falta de uma PNH, combinada a um forte crescimento urbano desordenado em algumas cidades, levou ao incremento acelerado do défice habitacional em Cabo Verde nos últimos anos. Com esta Política Nacional de Habitação, Cabo Verde passa a ter uma ferramenta de longo prazo que define premissas, princípios, diretrizes e instrumentos para o desenvolvimento habitacional que não só transformará os nossos assentamentos humanos, mas também contribuirá significativamente para os esforços de redução da pobreza e, de maneira geral, a contínua melhoria das condições de vida no país.



IMAGEM 1. HABITAÇÃO - UM DIREITO PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO  
FOTO: CHRIS BORGES

# 1. INTRODUÇÃO

O aumento da urbanização e as tendências demográficas fizeram da habitação um dos problemas de crescimento mais rápido que Cabo Verde enfrenta. Por isso, a importância da habitação em aspetos económicos, sociais e ambientais do país não pode ser subestimada. A habitação deve ser vista como o ambiente físico, social, cultural e económico em que as pessoas vivem, crescem e se desenvolvem. A habitação é o elemento-chave para termos um país melhor, com mais educação, mais saúde e mais emprego. Consequentemente ter-se-á mais segurança, mais desenvolvimento económico no turismo, na agricultura, na mobilidade, melhoria no saneamento básico, no abastecimento de água, no fornecimento de energia e melhoria do meio ambiente.

O acesso à habitação está consagrado na **Constituição da República de Cabo Verde**, no artigo 72º (Direito à Habitação). Refere que todos os cidadãos têm direito a habitação condigna e que para garantir esse direito à habitação, incumbe, designadamente, aos poderes públicos: a) Promover a criação de condições económicas, jurídicas institucionais e infra-estruturais adequadas, inseridas no quadro de uma política de ordenamento do território e do urbanismo; b) Fomentar e incentivar a iniciativa privada na produção de habitação e garantir a participação dos interessados

na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico.

A base para a elaboração da presente Política Nacional de Habitação (PNH), são as conclusões advindas do estudo do Perfil do sector de Habitação de Cabo Verde (PSH). Publicado em 2019, o documento abarcou uma extensa recolha de dados, análise e discussões com os mais variados actores envolvidos na cadeia do sistema de produção imobiliária no país. O PSH fez uma análise sistemática do sector habitacional e apresentou vários aspectos do sistema de oferta de moradia, o acesso à terra, a infraestrutura, os materiais de construção e os serviços de construção, a mão-de-obra, o financiamento habitacional e outros aspectos fundamentais para o objectivo de moradia adequada para todos.

Considerando a actual situação da habitação em Cabo Verde retratada no PSH e referências técnicas como as recomendações do Documento de Políticas Habitat III da ONU-Habitat, este documento de política chama para uma renovação do comprometimento e uma abordagem diferente, promovendo recursos para melhorar a habitação dos que actualmente vivem em moradias inadequadas, diminuir o défice habitacional, aumentar a demanda por habitação e disponibilizar habitação de acordo com o crescimento populacional.

FIGURA 1. HABITAÇÃO NO CENTRO  
FONTE: VICTOR BETTENCOURT



**PNH - Política Nacional da Habitação**  
**PNOTU - Política Nacional do Ordenamento do Território e Urbanismo**

Para tal fim e em termos gerais, na elaboração da PNH considerou-se uma nova abordagem estratégica que inclui reformas nas áreas seguintes e que mais à frente se pormenorizará para cada uma das áreas mais importantes:



FIGURA 2. HABITAÇÃO EM CABO VERDE  
FONTE: ONU-Habitat

- **Criar uma estrutura integrada sobre habitação:** incorporar as estratégias habitacionais nos planos urbanos e políticas sectoriais tanto a nível nacional quanto municipal (ex.: nos serviços, no uso do solo, no transporte) para melhor integrar os programas habitacionais nas tomadas de decisões;
- **Adotar uma abordagem inclusiva:** apoiar processos participativos e políticas habitacionais justas, e focar-se em prover habitação para grupos vulneráveis e com necessidades especiais;
- **Expandir a habitação a preços acessíveis:** melhorar o acesso à casa própria; subsidiar famílias de baixa renda para renda ou compra de habitações adequadas; expandir e melhorar o parque habitacional a preços acessíveis;
- **Melhorar as condições da habitação:** melhorar a habitabilidade nas localidades urbanas e rurais, o acesso aos serviços básicos; o direito legal de posse segura, incluindo o cumprimento contínuo de direitos à terra, promoção dos direitos de igualdade de género e proibição da discriminação e despejos forçados;
- **Urbanizar assentamentos informais:** apoiar programas de urbanização e habitação gradual nos assentamentos informais.

Tal como refletido na **Carta para a Política Nacional da Habitação** (Resolução nº 51/2019), resultante do PSH, a PNH dá ao Governo a oportunidade de olhar para o futuro e abordar a mudança no sector da habitação no contexto da economia nacional. Fornece uma base para a geração de oportunidades de emprego e renda através do desenvolvimento da habitação e suas atividades associadas que geram um efeito de cascata de outras atividades produtivas, reconhece o impacto do sector habitacional sobre o meio ambiente e a necessidade de adaptar seu funcionamento às mudanças climáticas. O Governo de Cabo Verde, através do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH), aspira que esta política seja um documento orientador que ajudará o Governo a trabalhar com outros sectores relacionados para abordar as questões da habitação.

Esta Política Nacional de Habitação está estruturada da seguinte maneira:

**Capítulo 1** - Faz a introdução à PNH e recomenda a nova abordagem estratégica e a informação de base sobre a importância e a justificação da política.

**Capítulo 2** - Apresenta o percurso que Cabo Verde fez em termos de etapas e acções até chegar à situação actual de elaboração da PNH.

**Capítulo 3** - Apresenta o Objectivo Geral, os 3 Pilares, nomeadamente o Mercado Formal e Informal da Habitação e a Intersectorialidade e por fim os 7 princípios orientadores que norteiam a elaboração da PNH.

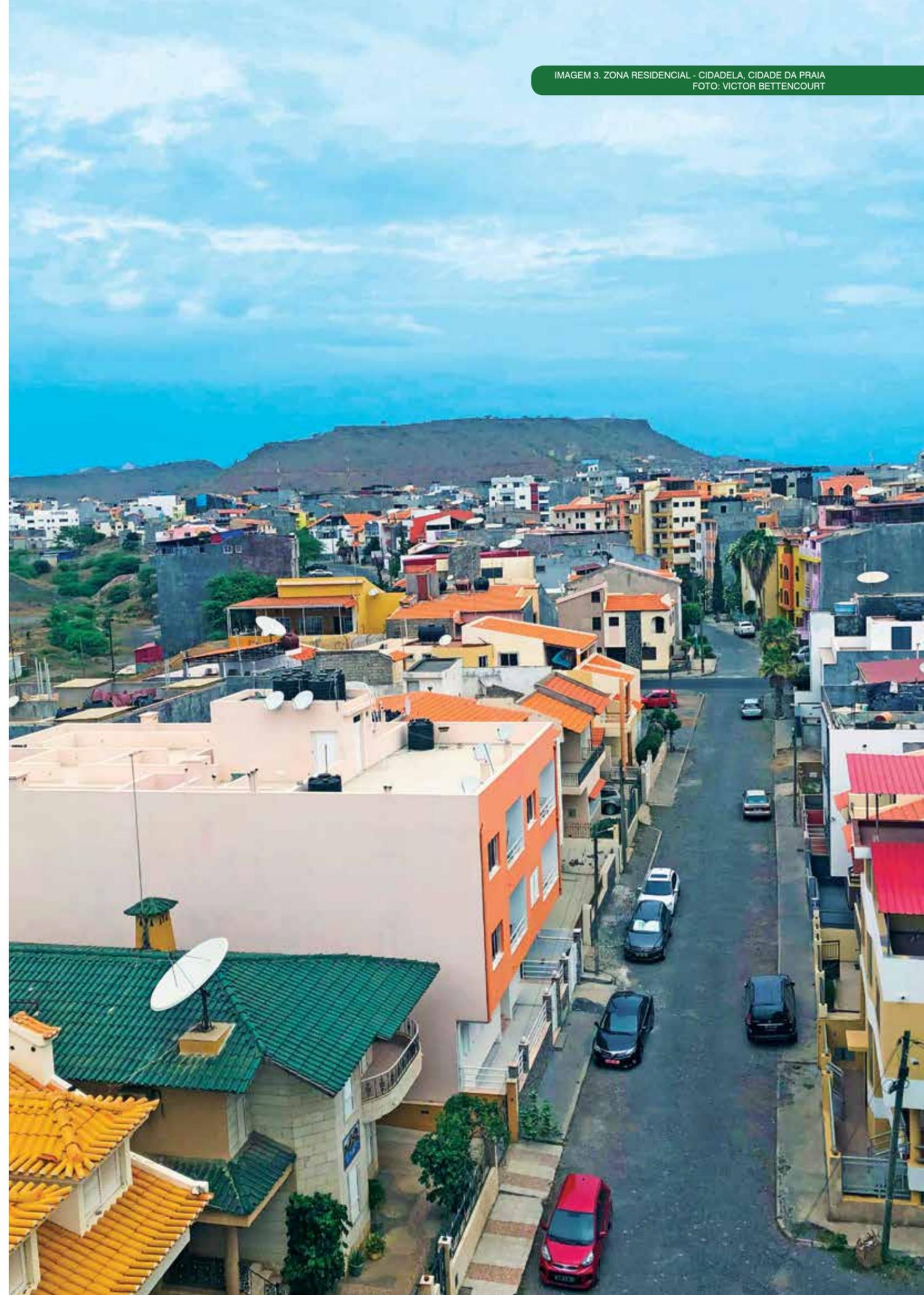
**Capítulo 4** - Enumera as áreas prioritárias da Política Nacional de Habitação com os principais constrangimentos, instruções políticas e as estratégias para o seu cumprimento.

**Capítulo 5** - Refere os instrumentos para a implementação da PNH usando um mecanismo eficaz e eficiente de coordenação das tarefas e esforços a nível da administração central e local.

**Capítulo 6** - Apresenta o modelo de governação e intervenientes, destacando os Órgãos Centrais Diretivo e Executivo da habitação para a implementação da PNH.

**Capítulo 7** - Orienta o monitoramento e avaliação que são factores fundamentais para a medição do desempenho, revisão e confirmação do progresso no cumprimento dos objectivos da PNH.

**Capítulo 8** - Resume em Conclusões Finais a Política Nacional de Habitação.



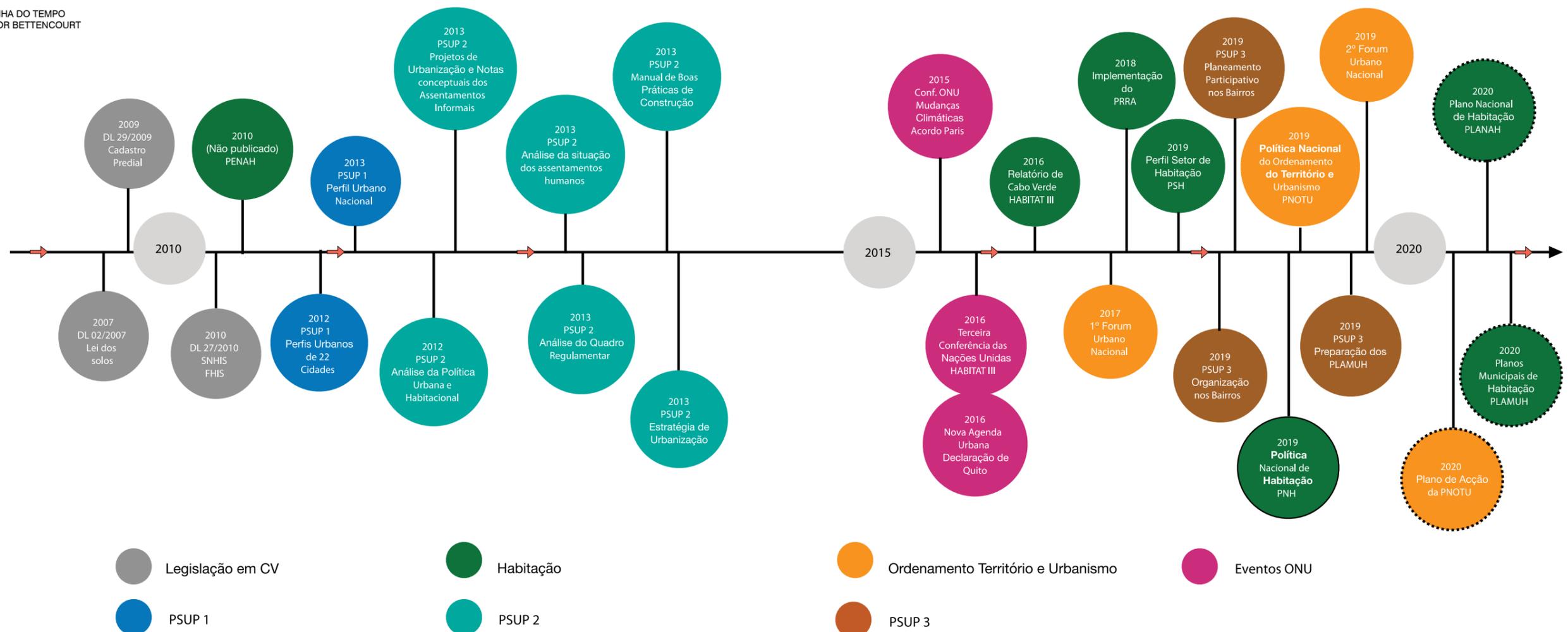
## 2. PERCURSO PARA A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

A PNH é um processo liderado pelo Governo Central com o objectivo de coordenar e mobilizar diversos actores para um objectivo e visão comuns para o desenvolvimento habitacional em Cabo Verde. Os actores envolvidos na elaboração da PNH incluem vários departamentos ministeriais, autoridades locais, sector privado, organizações da sociedade civil, de investigação e universidades, além de organizações não governamentais e organismos internacionais.

Em resposta aos desafios e aos potenciais que traz a urbanização, o Governo de Cabo Verde tem ao longo dos anos trabalhado com o foco em con-

ceber formas de melhorar a vida dos moradores de comunidades informais e ter uma Política Nacional da Habitação de longo prazo. Assim, esta política é precedida por um exaustivo processo de diagnóstico da situação urbana do país para se conhecer a situação da habitação em Cabo Verde e considerar quais as melhores abordagens e os consequentes temas transversais, o qual é consolidado no estudo do PSH já mencionado.

FIGURA 3. LINHA DO TEMPO  
FONTE: VICTOR BETTENCOURT



### 2.1. PERFIS URBANOS

Em 2010, como primeiro documento de referência a nível nacional tem-se o Plano (Estratégico) Nacional de Habitação (P(E)NH), de horizonte temporal 2011-2021, concebido para detetar os maiores constrangimentos de habitação do país e as diferentes estratégias para ultrapassar esses problemas. O Plano nunca chegou a ser promulgado oficialmente, apesar de que várias das atividades nele contidas foram levadas a cabo nos anos seguintes. O P(E)NH definia quatro principais eixos de actuação, nomeadamente ordenamento do território e política fundiária; recursos e fontes de financiamento, quadro institucional, e cadeia produtiva da construção civil. Entre 2013 e 2015, no quadro das ações desencadeadas pelo Governo em colaboração com a ONU-Habitat, no âmbito do Programa Participativo

de Melhoria dos Assentamentos Informais (PSUP)<sup>1</sup>, foram elaborados os **Perfis Urbanos** de 22 Cidades de Cabo Verde e o **Perfil Urbano Nacional**. Nesses perfis foram analisados os principais desafios, oportunidades e perspectivas de todas as cidades e consequentemente como vivem as populações de Cabo Verde incluindo a vulnerabilidade da população. O estudo realizou-se através de um processo participativo de levantamento de necessidades e das lacunas em termos de capacidades institucionais dos concelhos de Cabo Verde, tendo-se utilizado abordagens estruturadas onde a escolha por intervenções prioritárias foi consensualizada através de um processo consultivo abrangente. Devido a abordagem que inclui uma perspetiva tanto urbana quanto habitacional, os Perfis Urbanos servem de base tanto para a elaboração da Política Nacional de Ordenamento do Território e Urbanismo (PNOTU), como da PNH.

<sup>1</sup> PSUP no seu acronimo em Inglês

## 2.2. RELATÓRIO HABITAT III

Em 2016, a Assembleia Geral das Nações Unidas, por meio de sua Resolução nº 66/207, convocou a Terceira Conferência das Nações Unidas sobre a Habitação e o Desenvolvimento Urbano (Habitat III), enquanto a sua Resolução nº 67/216 estabeleceu as modalidades, atividades preparatórias e formato dessa conferência. De acordo com o estabelecido, o Governo elaborou o documento de relatório para a Habitat III para Cabo Verde, baseado em evidências e em um processo preparatório altamente inclusivo. O Relatório Habitat III para Cabo Verde fez uma análise da implementação da Agenda Habitat, com destaque para as políticas, legislação, medidas práticas empreendidas, conquistas, desafios, questões emergentes e áreas prioritárias de ação para uma Nova Agenda Urbana. O Relatório Habitat III concentrou-se em políticas urbanas nacionais, planeamento e desenho urbano, habitação, terra e segurança de posse, economia e emprego urbano, desastres e resiliência, meio ambiente e mudanças climáticas, bem como outras questões fundamentais consideradas importantes dentro do contexto nacional.

## 2.3. FÓRUM URBANO NACIONAL

Em 2017, Cabo Verde realizou a 1ª edição do Fórum Urbano Nacional, no dia 31 de Outubro, como parte das celebrações do Dia Mundial das Cidades. Esta data foi criada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 2014 com o tema "cidade melhor, vida melhor". A ONU escolhe em cada ano um subtema para promover os sucessos da urbanização ou abordar desafios específicos resultantes dela.

O 1º Fórum Urbano Nacional em Cabo Verde foi um momento de consulta alargada das bases para a Política Nacional do Ordenamento do Território e Urbanismo que de forma directa intervém também nesta Política Nacional de Habitação.

## 2.4. PERFIL DO SECTOR DE HABITAÇÃO

Por fim, em 2019, o Perfil do sector de Habitação (PSH) foi concluído e publicado. O PSH disponibilizou informações valiosas para todas as partes implicadas e interessadas no desenvolvimento imobiliário, ao abarcar todos os domínios do sector, tais como práticas actuais e históricas, regulamentações legais e institucionais, bem como os

constrangimentos de produção, défice habitacional, desafios futuros e recomendações. As informações disponibilizadas no PSH foram analisadas e validadas por uma equipa multidisciplinar, numa generosa contribuição dos mais diversos agentes que actuam em toda a cadeia de produção habitacional em Cabo Verde, seja através do governo, iniciativa privada ou sociedade civil organizada. Suas principais conclusões são resumidas a seguir.

Cabo Verde conta com uma grande variedade de agentes associados ao desenvolvimento do **sector da habitação**, tais como órgãos governamentais, sector privado e sociedade civil, organizações internacionais e ONG. As principais instituições que têm actuado no sector a nível nacional além do MIOth são o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) e a Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA (IFH). A nível local são as Câmaras Municipais que estão na linha da frente em questões de desenvolvimento urbano e habitacional nos respectivos territórios, que enfrentam o desafio com limitados recursos financeiros e técnicos para satisfazer a procura quer por terrenos quer por moradias por parte da população. A iniciativa privada de grande porte para a habitação, tanto do sector financeiro como da construção, ainda tem um alcance muito limitado no mercado imobiliário cabo-verdiano. Em consequência do estado actual do sector imobiliário em Cabo Verde, o principal promotor habitacional do país é o próprio cidadão, por meio da autoconstrução.

Em relação à **legislação e quadro normativo**, Cabo Verde tem um quadro legal abrangente, contudo na aplicação prática, tem denotado algumas fragilidades. Por exemplo o pleito da função social do solo e da propriedade não tem sido adequadamente refletido na regulamentação e implementação de normas relativas à habitação. Esta situação afeta não só a população em geral com problemas no acesso à terra e regularização das propriedades, mas também as autarquias e outros órgãos governamentais, que deixam de arrecadar quantidade considerável de receitas que poderiam servir para implementar projetos em habitação e urbanização. As situações de sobreposição na legislação de temas similares, levam a dispersão de informações originando o difícil manuseamento, mais burocracia, mais morosidade em casos judiciais e consequentemente atraso na resolução dos problemas da habitação. Por outro lado, é importante notar que, actualmente, não existem



IMAGEM 4. GRANDE PARTE DAS HABITAÇÕES EM CABO VERDE ESTÃO INACABADAS  
FOTO: VICTOR BETTENCOURT

medidas oficiais explicitamente discriminatórias no quadro normativo associado ao sector habitacional dificultando o acesso à moradia por parte de grupos vulneráveis.

O **parque habitacional** em Cabo Verde é de cerca de 140 mil alojamentos. Com uma **oferta** de habitação em Cabo Verde não suficientemente diversificada, estima-se que 80% das unidades tenham sido concebidas através da autoconstrução, com uma variação significativa de padrões de construção e materiais, e que uma pequena parcela do parque habitacional seja proveniente de projetos imobiliários de iniciativa privada ou do governo. O mercado imobiliário de grande porte é limitado aos grandes centros da Praia e Mindelo e sítios turísticos como Santa Maria e Sal Rei.

Aproximadamente 30% dos agregados familiares vivem em locais arrendados ou cedidos de alguma forma, e a maioria da população não pode pagar as casas fornecidas pelo mercado formal, já que não há uma abordagem que realmente inclua a construção de casas para populações de baixo rendimento a preços acessíveis. Os programas relacionados com a habitação de cunho supostamente social da última década apresentam falhas graves na sua própria concepção inicial, incluindo falta de estudo detalhado da demanda, inadequação cultural dos projetos, projetos executivos incompletos, orçamentos desajustados e programas físicos irrealistas.

TABELA 1. METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL

COMPONENTES	SUBCOMPONENTES
Habitações precárias	Domicílios rústicos
	Domicílios improvisados
Coabitação familiar	Cómodos
	Famílias conviventes
Despesa excessiva com arrendamento urbano	
Sobrelocação de moradores em domicílios arrendados	

FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018

O **défice habitacional** de Cabo Verde refere-se à quantidade de habitações inexistentes ou sem condições de habitabilidade calculado de forma pontual e considerando o número real de habitações necessárias para se suprimir o défice, de acordo com os componentes de habitação precária, coabitação familiar, despesa excessiva e sobrelocação. Cabo Verde tem um défice habitacional de 11.119 agregados familiares, de natureza eminentemente urbana, equivalente a 8,7% do total do parque habitacional concentrados, em termos absolutos, nos concelhos de Praia e São Vicente (3.201 e 2.762 unidades, respetivamente) e, em termos relativos, nos concelhos do Sal e Boa Vista (20,2% e 16,3%, respetivamente).

O PSH também apresenta dados com o número de indivíduos a viver em défice habitacional. Cabo Verde tem 39.023 indivíduos em défice habitacional sendo a maior parte desses indivíduos da ilha de Santiago (17.602 indivíduos, ou 45,1% do total), seguida pela ilha de São Vicente (8.744 indivíduos, ou 22,4% do total).

Relativamente à **inadequação de moradias**, ou seja, moradias ou domicílios com problemas que comprometem o funcionamento básico da habitação e qualidade de vida dos moradores, concluiu o PSH que cerca de 64% dos agregados familiares de baixa renda têm problemas nas suas habitações considerando as situações de infiltrações, falta de energia e saneamento básico.

A **necessidade habitacional** até 2030 em Cabo Verde também é de natureza maioritariamente urbana e estima-se que o país em 2030 alcançará uma população de aproximadamente 621.141 habitantes considerando um crescimento médio anual de 1,12%. O PSH estima que haverá um incremento de 92.439 residentes nas cidades, e um decréscimo de 2.536 residentes nas áreas rurais. Serão necessárias nesse período mais de 26 mil novas habitações nas cidades (com uma média anual entre 1.700 e 2.000 unidades), enquanto, devido ao decréscimo da população no meio rural, não há necessidade de novas moradias neste meio. A ilha de Santiago terá o maior acréscimo absoluto, com mais de 50 mil habitantes, seguida por São Vicente e Sal com 15 e 11 mil, respetivamente. Ilhas como Brava, Fogo e Santo Antão terão necessidades habitacionais muito menores.

O grande desafio em atender a esta necessidade está na **demand**, ou seja, na possibilidade de pagamento dos cidadãos pelas unidades habitacionais actualmente disponíveis no mercado. A família cabo-verdiana urbana média pode dispor de um total de 17.752 escudos (187 dólares) por mês para pagar por sua moradia, entre outras despesas domiciliares. Sendo assim, com as condições de crédito actuais, tal família só teria condições de arcar com uma casa que custa até 1,59 milhões de escudos (16.737 dólares), em comparação à habitação mais barata disponível a custar aproximadamente 2,85 milhões de escudos (30 mil dólares). Apenas 14,9% dos cabo-verdianos tem acesso a tal opção considerando-se as circunstâncias actuais de rendimento e hipoteca.

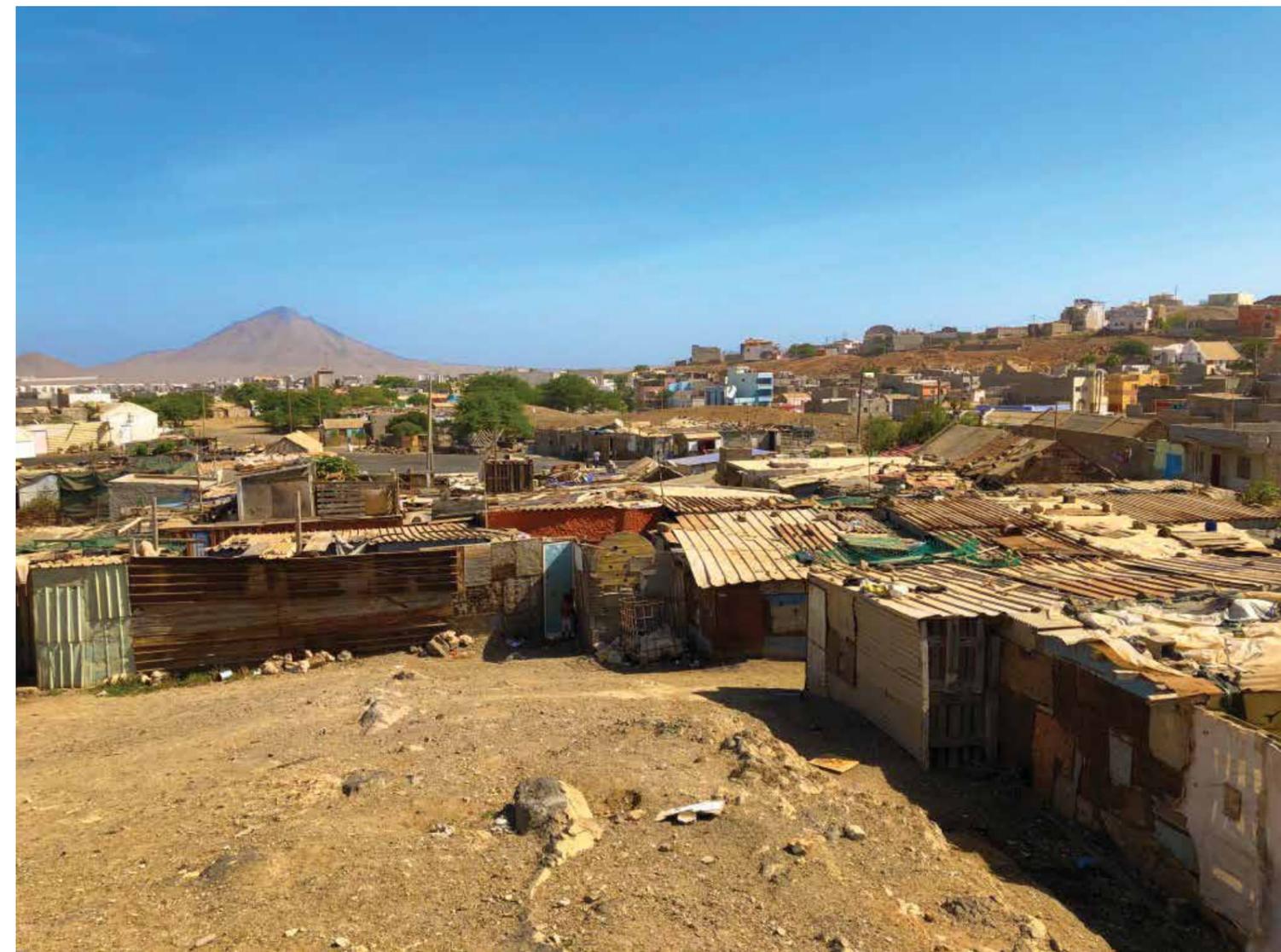
A análise ao **financiamento habitacional** em Cabo Verde corrobora estes dados, ao revelar que que somente 10,7% dos cabo-verdianos utilizam crédito formal para fins habitacionais. Esta situação deve-se a altas taxas de juro praticadas pelos bancos comerciais, requisitos irrealistas do lado da oferta e a falta de capacidade de pagamento do lado da demanda devido ao baixo rendimento familiar. Assim, o financiamento para construção e compra de propriedade estão restritos a um número muito pequeno de empresas e indivíduos de altos rendimentos e/ou com empregos estáveis. As outras opções de financiamento, como microcrédito, estão focadas em crédito produtivo ou para consumo, os quais, em muitos casos, indiretamente são utilizados para a construção. Como resultado, a maioria dos cabo-verdianos depende das próprias economias, de grupos informais de poupança ou, de remessas de fundos de familiares a residir no exterior para pagar suas moradias. As câmaras também sofrem com a falta de recursos para investimentos habitacionais, pois os valores das arrecadações na cobrança de impostos estão significativamente abaixo do seu potencial, mesmo que já representem muitas vezes uma parcela significativa do orçamento municipal. Ainda, não se exploram outros mecanismos de financiamento de base fundiária, e os lotes urbanizados, mesmo quando vendidos a famílias com maior rendimento, têm valores muito abaixo do mercado. Finalmente, as próprias construtoras não têm acesso a crédito para a realização de empreendimentos imobiliários que poderiam melhorar o seu fluxo de caixa

O **planeamento urbano** e o acesso a serviços estão altamente correlacionados com as condições de habitação e a acessibilidade em Cabo Verde, o que faz com que habitações de alto padrão, próximas de amenidades e meios de subsistência, contrastam com as da maioria da população que sobrevive em habitações inadequadas com falta de serviços públicos e mobilidade limitada. Apesar da grande maioria dos municípios contarem com planos urbanísticos, a ocupação informal ainda prolifera por todo país, onde, sem planeamento e estrutura adequados, a instalação de serviços (p. ex. saúde, educação, espaços públicos) e infraestrutura (p. ex. eletricidade, água, saneamento), quando passíveis de instalação, incorrem em custos significativamente maiores que o de uma instalação prévia à ocupação.

Em relação a **terrenos para habitação**, a legislação cabo-verdiana oferece uma série de opções de atribuição de propriedade ou uso do solo, que variam desde direito de superfície, aforamento e venda. A opção mais utilizada pelas Câmaras Municipais é a venda, usualmente a preços muito abaixo do mercado. Como regra geral, as câmaras não têm a capacidade de entregar lotes no nível da demanda, deixando como a única opção para grande parte da população, especialmente a de menores rendimentos, a ocupação informal. O mercado formal de comercialização de lotes é ainda limitado aos grandes centros urbanos, e, ao mesmo que não há disponibilidade de lotes para habitação de cunho social, há uma grande quantidade de lotes subutilizados em áreas urbanas consolidadas, devido ao baixo preço praticado pelas câmaras. O mercado informal de terrenos é significativo, particularmente para as populações de baixo rendimento.

O nível de acesso às **infraestruturas** para habitação em Cabo Verde tem melhorado significativamente desde a década de 1990, no entanto, ainda é irregular, com diferenças substanciais a nível de cobertura e padrões de serviço entre áreas urbanas e rurais, entre as ilhas e assentamentos formais e informais. Uma vez mais, deve-se ressaltar a dificuldade e a importância de se prover áreas infraestruturadas antes da ocupação, de maneira tanto a facilitar a instalação quanto a diminuir os seus custos. O facto financeiro e a sua equidade são particularmente relevantes para o contexto cabo-verdiano, considerando que o país tem os preços de água potável mais caros da África (devido a necessidade de dessalinização). A falta de acesso à rede afeta especialmente os grupos mais vulneráveis, diminuindo ainda mais a sua capacidade de pagamento por serviços.

IMAGEM 5. GOVERNOS DEVEM MELHORAR A VIDA DOS MORADORES DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS  
FOTO: VICTOR BETTENCOURT



Em relação ao **sector da construção civil e de materiais de construção**, observam-se vários obstáculos de ordem política e institucional (p. ex. normas restritivas), humana (p. ex. falta de mão-de-obra), tecnológica (p. ex. disponibilidade de materiais alternativos) e económica (p. ex. a já mencionada falta de crédito). Assim, enquanto o mercado formal só é acessível a poucos e uma quantidade significativa dos materiais de construção são importados, a maioria da população recorre a autoconstrução e diferentes meios para obtenção de matéria-prima.

Finalmente, no que se refere à **resiliência habitacional**, referir que as habitações em Cabo Verde estão expostas a uma série de ameaças, tais como cheias, chuvas, ventos, incêndios e vulcanismo. Porém, os principais factores de vulnerabilidade estão associados às condições socioeconómicas de grande parte das famílias, que se refletem não só na qualidade das moradias, mas também em sua localização (p. ex. áreas de encosta mais sujeitas a deslizamentos). Apesar do avanço considerável em questões de mapeamento e gestão de risco a nível local, a maioria dos cabo-verdianos depende de estratégias ad hoc para

proteger suas moradias, como acessos elevados e descritos acima, o PSH ressalta que o país tem realizado um claro progresso em direção a que os cabo-verdianos tenham acesso a uma moradia condigna. Uma série de normativas foram elaboradas, bem como programas de reabilitação e promoção habitacional, que resultaram numa diminuição significativa no número de unidades não atendidas por serviços públicos ou construídas de maneira precária.

Apesar da série de constrangimentos levantados e descritos acima, o PSH ressalta que o país tem realizado um claro progresso em direção a que os cabo-verdianos tenham acesso a uma moradia condigna. Uma série de normativas foram elaboradas, bem como programas de reabilitação e promoção habitacional, que resultaram numa diminuição significativa no número de unidades não atendidas por serviços públicos ou construídas de maneira precária.

Ainda, sublinhar que questões cruciais no desenvolvimento habitacional podem ser corrigidas através da implementação de medidas institucionais e normativas apropriadas, que muitas vezes não exigem grandes investimentos financeiros, e que podem ser particularmente benéficas para novos assentamentos e moradias, como muitas mencionadas nesta PNH.



IMAGEM 6. EM CABO VERDE NÃO HÁ NECESSIDADE DE NOVAS MORADIAS NO MEIO RURAL  
FOTO: ENEIAS RODRIGUES

### 3. OBJECTIVO GERAL, PILARES E PRINCÍPIOS ORIENTADORES

#### 3.1. OBJECTIVO GERAL

O objectivo geral da Política Nacional da Habitação é de oferecer um quadro para o desenvolvimento habitacional inclusivo, resiliente, eficiente e sustentável, de maneira a assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e a contribuir para o crescimento sócio-económico do país de forma sustentável.

Com base nos principais problemas da habitação em Cabo Verde, e consequente nova abordagem estratégica de criar uma estrutura integrada sobre habitação, definiram-se três (3) pilares para a elaboração da PNH, nomeadamente, o mercado formal de habitação, o mercado informal de habitação e a intersectorialidade.

#### 3.2. PILARES

**3.2.1. Pilar 1 - Mercado Formal de Habitação**  
Mercado Formal de Habitação orientado para um mercado habitacional mais acessível, competitivo e inovador através da implementação de regulamentos, subsídios à demanda e incentivos à oferta para que o custo dos terrenos, infraestrutura, material de construção e habitação para venda e arrendamento seja mais acessível, e responda as necessidades habitacionais da população dos mais variados níveis de rendimento, e particularmente os de baixa renda.



FIGURA 4. DOCUMENTOS BASE E INSTRUMENTOS DE IMPLIMENTAÇÃO, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO  
FONTE: VICTOR BETTENCOURT



FIGURA 5. OS PILARES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO  
FONTE: ONU-HABITAT

O desenvolvimento habitacional será feito principalmente através da implementação de programas locais e de serviços. Isto irá melhorar não só a qualidade e o valor da habitação, mas também aumentar o mercado formal da habitação disponível em todo o país. A política do Governo facilitará o desenvolvimento de novas moradias indiretamente, por meio da criação de um ambiente propício, e diretamente, por meio da participação no processo de construção de moradias.

### 3.2.2. Pilar 2 - Mercado Informal de habitação

Apesar de ser a única opção de provisão de alojamento de grande parte da população cabo-verdiana, no geral, as áreas informais são caracterizadas por um crescimento do parque de habitações precárias, ocupações ilegais e falta de infraestrutura básica. A PNH orienta a melhoria das infraestruturas e serviços básicos e regularização fundiária nas áreas informais consolidadas e o apoio à autoconstrução através de instrumentos de crédito e assistência técnica garantindo os direitos das populações de baixa renda.

Este Pilar 2, visa assim reconhecer, apoiar e reforçar o papel dos sectores doméstico e informal na construção e fornecimento de habitação a preços acessíveis, incluindo unidades de aluguer, ao mesmo tempo que assegura a conformidade com os padrões mínimos exigidos.

### 3.2.3. Pilar 3 - Intersectorialidade

Intersectorialidade que orienta e articula o acesso à habitação, enquanto um dos instrumentos de política económica e social para promover a dignidade da pessoa humana e da sua autonomia, dentro de iniciativas multisectoriais e complementares ao sector habitacional.

Cada sector da economia conta com instituições e serviços próprios e, por vezes tem-se uma fragmentação no tratamento das demandas sociais, paralelismo de acções, centralização de decisões, recursos e informações, divergências de objectivos e funções de cada área. Por outro lado, sendo Cabo Verde um país de assimetrias regionais, decorrentes da sua insularidade, obriga, em muitos casos, a ter unidades de produção de serviços básicos em todas as ilhas, não favorecendo economias de escala. Assim, deve-se promover a articulação e subordinação das acções em habitação à política urbana de modo atrelado com as demais políticas sociais, ambientais e de desenvolvimento económico, especialmente o sector de turismo.

Considerando a habitação no centro, um dos princípios da Nova Agenda Urbana, políticas e estratégias de habitação a nível nacional e local devem ser integradas nas políticas de desenvolvimento urbano e coordenadas com as políticas económicas e sociais, pois a habitação é um pré-requisito para a sobrevivência humana e consequentemente fundamental para o desenvolvimento socioeconómico sustentável das pessoas e cidades. Ao mesmo tempo que a provisão de habitação é importante para melhorar os meios de subsistência, condições de vida e bem-estar, é também uma importante fonte de riqueza, de crescimento económico e de emprego.

### 3.3. PRINCÍPIOS ORIENTADORES

Esta política é guiada pelos seguintes princípios orientadores:

- A. **Moradia digna como direito e vector de inclusão social** garantindo padrão mínimo de qualidade, infraestrutura básica, mobilidade, acessibilidade financeira e acesso a equipamentos e serviços sociais;
- B. **Sector da habitação como motor de desenvolvimento sócio-económico**, que contribui para o crescimento da economia e a criação de empregos condignos;
- C. **Função social da propriedade** buscando implementar instrumentos de reforma urbana para garantir o acesso equitativo ao solo e à oportunidade de aceder a uma moradia;
- D. **Questão habitacional como uma Política de Estado**, com visão de longo prazo, e tendo o poder público como agente indispensável na promoção da regulação urbana e do mercado imobiliário, e de soluções tanto para melhoria quanto na prevenção do surgimento de novos assentamentos precários;
- E. **Disponibilização diversificada e assegurada de recursos**, de maneira combinada a partir de todos os actores da cadeia de desenvolvimento habitacional, que garantam, de forma continua e consistente, o financiamento das soluções de atendimento habitacionais e acções vinculadas;
- F. **Gestão democrática com participação da sociedade civil**, transparência nas decisões e procedimentos, particularmente em intervenções que afetem grupos vulneráveis;
- G. **Protecção do património cultural material e imaterial**, de maneira a garantir a salvaguarda das edificações com valor histórico através de uso habitacional, e a adequação cultural de projetos habitacionais.

### 3.4. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Certos grupos sociais enfrentam dificuldades particulares no acesso à uma habitação condigna. Assim, esta Política, apesar de englobar um desenvolvimento habitacional que inclua todos cabo-verdianos, deve, fundamentalmente, focar-se especialmente nos grupos mais vulneráveis.

Moradores de **assentamentos informais** apresentam vulnerabilidade relacionada tanto à qualidade das construções, de regularidade e segurança de rendimento, entre outros. Ademais, tem acesso dificultado a serviços e, quando presentes, pagam preços mais altos que seus homólogos formais.

Existem vários grupos de **mulheres** que enfrentam obstáculos adicionais no acesso a moradia adequada, incluindo viúvas, idosas, divorciadas

ou separadas, famílias chefiadas por mulheres, mulheres com deficiências e vítimas de violência baseada em género.

Duas **faixas etárias** também merecem especial atenção: **jovens** (até 25 anos), na procura de empregos estáveis, e sem economias próprias, não tem condições de ou comprar ou construir suas casas, e acabam dependendo de arrendamento de baixa qualidade; e **idosos** (a partir de 60 anos), muitas vezes sem condições financeiras nem ajuda da família, tão pouco têm condições físicas para realizar reparos necessários em suas habitações.

Finalmente, **pessoas com deficiência física**, sobretudo crianças, enfrentam desafios não só no acesso, mas também na utilização, de grande parte tanto das habitações quanto de espaços públicos e serviços.

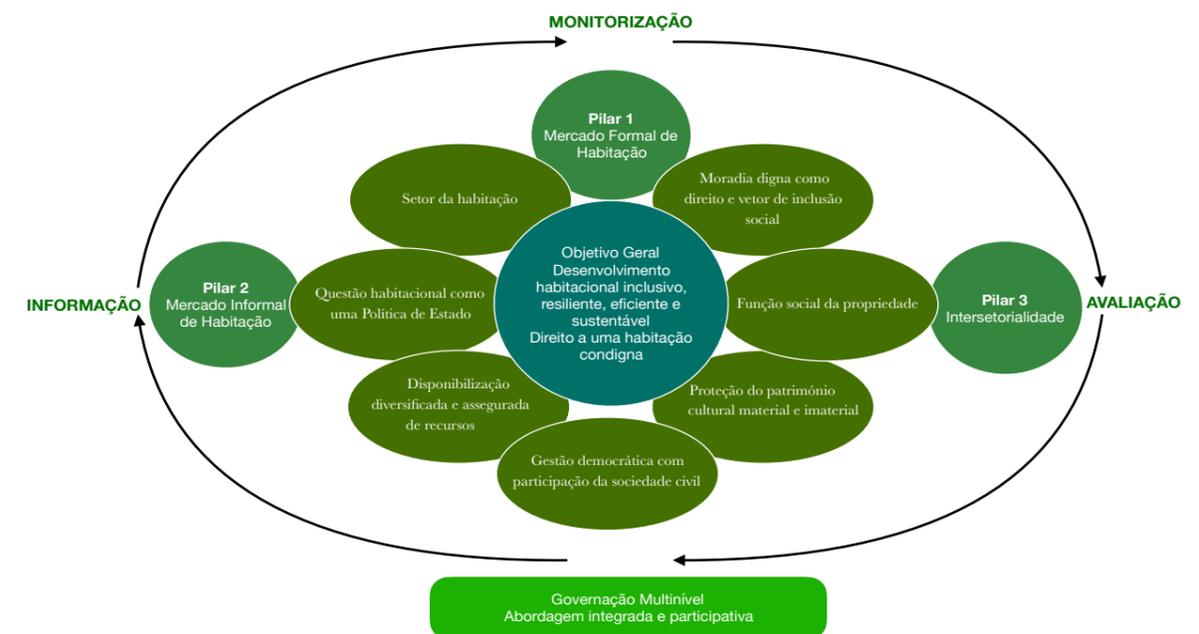


FIGURA 6. OBJECTIVO GERAL, PILARES E PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA PNH  
 FONTE: VICTOR BETTENCOURT

## 4. ÁREAS PRIORITÁRIAS DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO



FIGURA 7. ÁREAS PRIORITÁRIAS DA HABITAÇÃO EM CABO VERDE / FONTE: ONU-Habitat

Os objectivos da PNH serão atingidos através da prossecução de intervenções destinadas a consolidar uma produção habitacional que responda às necessidades de todas as camadas da população, especialmente as mais vulneráveis, de acordo com as seguintes áreas prioritárias.

### 4.1. ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO

A oferta de habitação é, por natureza, multissetorial e multidisciplinar. Não há apenas uma solução para os problemas habitacionais de Cabo Verde: ela está na combinação de iniciativas lideradas pelo Estado, pelo sector privado, e pelos cidadãos. Um funcionamento eficiente do sector da habitação deverá envolver todos os intervenientes na cadeia de desenvolvimento habitacional, condição fundamental, não só para a inclusão social das famílias e para a mobilidade das pessoas, mas também para a dinamização do sector imobiliário, da reabilitação urbana e das cidades.

FIGURA 8. OS ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO / FONTE: ONU-Habitat



<https://mioth.gov.cv>

### Constrangimentos:

- Não efectivação de um órgão central de viés diretivo para a implementação das recomendações advindas da PNH;
- Coordenação limitada entre os actores e partes interessadas envolvidos no desenvolvimento da habitação;
- Fragmentação, incoerência e sobreposição de funções, responsabilidades e linhas de responsabilização para os processos de fornecimento de habitação e ordenamento do território;
- Limitada capacidade das autarquias em planear e implementar programas de desenvolvimento habitacional;
- Órgão executivo não cumpre sua função social, tendo cariz comercial no negócio imobiliário e concorrente do mercado privado.

Um funcionamento eficiente do sector de habitação deverá envolver todos os intervenientes na cadeia de desenvolvimento habitacional

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 1: Estruturar e implantar o quadro institucional a nível nacional contendo um Órgão Diretivo, responsável por elaborar, monitorar, actualizar e liderar políticas habitacionais em combinação com ordenamento do território e urbanismo, e um Órgão Executivo, encarregue da implementação das políticas, planos, programas e instrumentos associados, focado particularmente nos grupos mais vulneráveis.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 2: Reforçar capacidade das Autarquias Municipais no planeamento, implementação e monitorização de programas habitacionais.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 3: Promover mais ativamente a participação comunitária no planeamento, implementação e monitorização de projetos de desenvolvimento urbano e habitacional, particularmente nas áreas mais vulneráveis.**

**Estratégias:**

- i. Ratificar e efectivar o Órgão Diretivo, de preferência na figura de uma Direção Nacional, no Ministério correspondente, com a responsabilidade de liderar as questões relacionadas com a habitação, ordenamento do território e urbanismo;
- ii. Ratificar e efectivar o Órgão Executivo de Habitação, para implementação de políticas públicas para o sector de habitação, em cooperação com as autarquias locais, sector privado e sociedade civil;
- iii. Implementar programas de capacitação, apoio técnico e reforço dos quadros das autarquias locais, através, mas não só, do Órgão Executivo de habitação, incluindo também a

- transferência de quadros para troca de experiências;
- iv. Garantir que as normas relativas à intervenções urbanas e habitacionais exijam participação comunitária;
- v. Capacitar, inclusive através de projetos-piloto, entidades públicas, privadas e comunitárias em instrumentos participativos.

**4.2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO E NORMATIVO**

O estabelecimento de um quadro jurídico robusto, eficiente e consistente que promova e discipline o sector habitacional é condição essencial para que se cumpra o direito à habitação consagrado na Constituição da República no seu artigo 72º. Ainda, é crucial que, conforme trata o Pilar 3 – Intersectorialidade, este quadro esteja alinhado com políticas, planos e programas, nos mais variados sectores correlatos, alavancando sinergias para um crescimento integrado.

**Constrangimentos:**

- i. Apesar da abrangência das normas e legislações existentes, o quadro normativo é complexo e de difícil implementação devido a dispersão, sobreposição e contradições entre as normativas;
- ii. O pleito da função social do solo e da propriedade não é adequadamente refletido na regulamentação e implementação de normas relativas à habitação;
- iii. A sobreposição na legislação de temas similares leva à dispersão de informações originando o difícil manuseamento, mais burocracia, risco de judicialização da problemática que se pretende resolver, e uma excessiva morosidade judicial, e afastando a legislação da prática da vida real;
- iv. A legislação existente apresenta certas lacunas, nomeadamente em relação à aplicação dos procedimentos de expropriação de lotes ociosos, bem localizados e passíveis de utilização para projetos sociais; e para questões de realojamento, cobertas de maneira limitada por outras normas;
- v. Processos administrativos e de planificação morosos e burocráticos, que muitas vezes levam a construções ilegais sem as devidas aprovações, especialmente no caso dos grupos mais vulneráveis e com menos recursos financeiros, técnicos e de tempo;

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 4: Assegurar a coerência e complementaridade de todo o quadro jurídico relativo à habitação, ordenamento do território e urbanismo, alinhando a PNH e PNOTU e políticas e programas de outros sectores.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 5: Viabilizar processos administrativos e de planeamento relacionados com a habitação que sejam céleres e inclusivos, com requisitos realistas face as necessidades e possibilidades dos cidadãos, especialmente os mais vulneráveis.**

**Estratégias:**

- i. Rever regularmente as políticas, leis, e normas de financiamento habitacional (demanda e oferta), ordenamento territorial, gestão da terra, regulamentação geral de edificações, mercado imobiliário de venda e arrendamento incluindo os referentes ao cálculo e dimensionamento de estruturas, com identificação de lacunas e inconsistências, fortalecendo referências para se assegurar consistência na implementação da PNH;
- ii. O pleito da função social do solo e da propriedade, bem como o direito à moradia condigna, deve ser reforçado e refletido especialmente nos regulamentos de ordenamento de território e na aplicação de taxas sobre a propriedade, para promover o uso do solo em áreas urbanas consolidadas para o seu devido fim;
- iii. Realizar esforços permanentes para simplificação dos processos administrativos de cadastro, licenciamento, entre outros relevantes no âmbito habitacional;
- iv. Facilitar o entendimento dos cidadãos dos processos administrativos através de campanhas de sensibilização, sistemas facilitados de registo e pagamento (p. ex. online ou por telemóvel), e elaboração de manuais de esclarecimentos;

- v. Reforçar a capacidade técnica dos intervenientes, melhorando a coordenação institucional das entidades estatais, mormente a aplicabilidade restrita de alguns procedimentos e promoção da difusão de informações sistematizadas entre as diferentes legislações.

**4.3. OFERTA E PARQUE HABITACIONAL**

A oferta de habitação consiste no resultado da acção de uma multitude de actores que, através de suas intervenções, estruturadas ou não dentro de políticas, planos ou programas, fornecem habitação em Cabo Verde. É essencial que esta oferta seja diversificada, tanto na sua fonte quanto no seu destino, para que, por um lado, não se responsabilize excessivamente algum actor específico (p. ex. o estado com programas habitacionais, ou os cidadãos através da autoconstrução), e que, por outro lado, haja uma diversidade de modelos de entrega, atendendo a todos os grupos-alvo.

**Constrangimentos:**

- i. A diversidade da oferta de habitação em Cabo Verde é limitada principalmente para o grupo de famílias com menor rendimento;
- ii. O sector formal da construção é limitado a famílias de altos rendimentos e estrangeiros, devido aos altos custos de construção e dificuldades de acesso ao crédito;
- iii. Programas de habitação com falhas na sua concepção e implementação acabam por excluir famílias de rendimento baixo;
- iv. Elevado número de habitações autoconstruídas com problemas devido a irregularidades na execução do projeto ou ausência deste, problemas estruturais, nas redes de abastecimento de água, de esgoto e de energia, além dos casos em que faltam serviços básicos de saneamento básico e acessibilidade.

**“O estabelecimento de um quadro jurídico eficiente e o alinhamento com políticas, planos e programas nos vários sectores é condição essencial para que se cumpra o direito à habitação.”**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 6: Promover o desenvolvimento habitacional de maneira diversificada, incluindo o sector privado, cobrindo diferentes faixas de rendimento, modelos de entrega e utilização, incluindo arrendamento, e assegurando sua relação com a demanda e sua adequação cultural.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 7: Estimular a participação do mercado formal na produção de soluções habitacionais de interesse social.**

**Estratégias:**

- i. Os programas habitacionais oferecidos devem dispor de uma ampla gama de tipologias e processos construtivos e de acordo com a demanda, a incluir provisão de terrenos urbanizados, unidades básicas para expansão posterior pelas famílias, unidades para arrendamento e o fornecimento de casas completas, que deve ser limitado a zonas centrais de maior densidade e famílias em situações de vulnerabilidade extrema;
- ii. Elaborar estudos detalhados de demanda, com a análise do nível de incidência de cada tipo de provisão com base em estudos socioeconómicos e culturais da área e público-alvo;
- iii. Aprimorar mercado de arrendamento, em conjunto com produtos financeiros que possam atender uma maior parte da população especialmente os mais jovens;
- iv. Promover parcerias público-privadas (PPP) em habitação.
- v. Fornecer incentivos ao sector privado para que este se empenhe no desenvolvimento adequado de habitação para arrendamento;
- vi. Priorizar e incrementar programas de reabilitação habitacional com medidas adicionais para assegurar um nível técnico adequado nas intervenções;
- vii. Definir prioridades e metas de acção, considerando as necessidades e características das diferentes ilhas, em especial as que têm maior fluxo turístico e êxodo das populações rurais para as cidades;
- viii. Estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil organizada na produção

- de soluções habitacionais de interesse social e de habitações de mercado, com medidas administrativas, modelos de indução, legais e financeiras;
- ix. Assegurar a participação comunitária nos projetos de requalificação ou realojamento, de maneira a garantir que as intervenções respeitem suas necessidades e utilizem o seu potencial de apoio, além de aumentar a apropriação e adequação cultural;
  - x. Promover os programas habitacionais em conformidade com o planos nacionais e municipais de desenvolvimento económico, social, urbano e ambiental, respeitando e incentivando o cumprimento dos planos urbanísticas;
  - xi. Em todas as iniciativas tanto de habitação como de desenvolvimento urbano, deve-se dar especial atenção ao património arquitetónico, presente no centro histórico de grande parte das cidades cabo-verdianas, usando-se as edificações também para fins habitacionais, de maneira a não esvaziar estas zonas em horários não comerciais.

**4.4. DÉFICE, NECESSIDADE E DEMANDA HABITACIONAL**

O défice habitacional refere-se à quantidade de habitações inexistentes ou sem condições de habitabilidade no actual parque habitacional. A necessidade habitacional, por sua vez, está relacionada ao crescimento da população, particularmente em áreas urbanas, que advém tanto do aumento natural das cidades, quanto de migrações do meio rural, movimentos internos, sazonais ou não, e migrantes do exterior. Finalmente, a demanda relaciona-se com a capacidade e vontade que a população tem de adquirir uma nova habitação – ou seja, é a necessidade habitacional calibrada para as condições actuais sócio-económicas de um país. Assim, a capacidade de pagamento por uma habitação deverá ser a base inicial de qualquer programa de habitação que se desenvolva a nível nacional ou municipal.

**Constrangimentos:**

- i. Aumento acelerado do défice e da necessidade habitacional nas ilhas com grande crescimento turístico;
- ii. Assentamentos informais desordenados sem infraestruturas básicas e sem acessibilidade;
- iii. Grande parte das construções habitacionais apresentam-se sem qualidade técnica devido a falta de apoio na fase de projeto e construção;



IMAGEM 8. ACTUAR NA PREVENÇÃO DO SURGIMENTO DE NOVOS ASSENTAMENTO INFORMAIS  
FOTO: CHRIS BORGES

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 8: Incrementar os programas de melhoria dos assentamentos informais existentes, através da hierarquização de intervenções, priorizando a requalificação, reabilitação e acessibilidades, considerando o realojamento (voluntário) como última opção.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 9: Actuar na prevenção do surgimento de novos assentamentos informais através de planos de expansão e densificação adequados de acordo com o crescimento populacional no longo prazo.**

**Estratégias:**

- i. No âmbito de reabilitação habitacional, devem o Governo e os municípios continuar e expandir programas de requalificação, reabilitação e acessibilidades;

- ii. Fomentar o engajamento de famílias e pequenos empreiteiros para resolução dos problemas de inadequação de moradias;
- iii. Adquirir terrenos, executar planos de detalhe e infraestrutura para programas de habitação em massa, em diferentes modalidades, com foco nas famílias de baixa renda e jovens;
- iv. Diminuir restrição à zonas de densificação nos planos urbanísticos, de maneira a aumentar a oferta por espaço, e utilizar mecanismos de base fundiária para recuperar os investimentos necessários em infraestrutura e serviços;
- v. Acelerar processos de expansão através de estratégias incrementais de infraestruturas:
  - a. Em um primeiro momento, faz-se o arreamento e a delimitação dos lotes, atribuem-se os lotes para ocupação e só depois o início das construções;
  - b. Execução de infraestruturas que poderão ser feitas incrementalmente já que o espaço para tal está resguardado.
- vi. O Cadastro Social Único e o Censo Populacional devem ser considerados para se obterem dados mais fiáveis e precisos para o cálculo do défice habitacional qualitativo e quantitativo e da demanda, sempre a longo prazo (pelo menos 10 anos).

#### 4.5. FINANCIAMENTO HABITACIONAL

O financiamento da habitação é um factor crítico no processo de desenvolvimento da habitação, especialmente no que diz respeito à disponibilidade de financiamento a longo prazo de forma acessível. Todos os elementos da cadeia de entrega de habitação – a aquisição de terreno, a instalação de infraestrutura e a construção da moradia, assim como futuras expansões, renovações ou venda de unidades existentes – requerem, em diferentes níveis, algum tipo de financiamento. A existência de um sistema inclusivo, eficiente, eficaz e bem estruturado, que inclua mecanismos formais e informais, é imperativo para o desenvolvimento sustentável do sector da habitação.

##### Constrangimentos:

- A maioria dos cabo-verdianos depende das próprias economias, de grupos informais de poupança ou, de remessas de fundos de familiares a residir no exterior para pagar suas moradias;
- Altas taxas de juro e requisitos irrealistas do lado da oferta e a falta de capacidade de pagamento do lado da demanda;
- Facilidades financeiras limitadas e inadequadas ao desenvolvimento da habitação da maneira como é realizada no país, ou seja, de forma evolutiva;
- Dificuldades de acesso a crédito e acessibilidade por parte das construtoras;
- Devido a informalidade as famílias não têm título da propriedade, minimizando o acesso ao crédito para por exemplo fazerem investimento nas próprias moradias;
- Conscientização pública limitada sobre alternativas, como o conceito de habitação cooperativa a nível municipal;
- As autarquias e outros órgãos governamentais não arrecadam receitas suficientes para implementar projetos em habitação e urbanização, especialmente devido a mecanismos de taxaço não adequadamente explorados;
  - Por ser uma fonte de receita imediata as câmaras utilizam na maior parte das vezes a disposição dos solos por via da venda;
  - Os valores de venda de terrenos praticados pelas Câmara Municipais são muito inferiores aos praticados no mercado de venda;
- Existe uma alta taxa de inadimplência nas concessões de terrenos por aforamento e arrendamento para os casos de habitação social;

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 10: Promover produtos de crédito que sejam adequados às condições financeiras dos cabo-verdianos, especialmente famílias de baixa renda e jovens, e às estratégias de construção por eles utilizadas, incluindo produtos não financeiros (p. ex. materiais e assistência técnica).**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 11: Utilizar subsídios de maneira cautelosa e direcionada à demanda, com foco nos grupos mais vulneráveis.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 12: Facilitar acesso ao crédito para o mercado formal e informal da habitação, através de programas específicos, incluindo especialmente pequenos empreiteiros.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 13: Reforçar a capacidade financeira a nível local para desenvolvimento de programas habitacionais através de recursos exógenos e endógenos, particularmente através de mecanismos de tributação de base fundiária.**

##### Estratégias:

- Criar esquemas de financiamento de programas nacionais de habitação com a devida coordenação com governos locais para implementação;
- Promover mecanismos de crédito realistas, particularmente sob a forma de microcrédito, que respeitem as necessidades e capacidades da maioria da população, muitas vezes sem título formal da propriedade, e que cons-

- tróu sua casa em etapas e na medida de obtenção de rendimentos;
- Fomentar o financiamento a moradias de baixa renda estabelecendo instrumentos e procedimentos que possibilitem a composição articulada de recursos onerosos e não onerosos de fontes públicas e privadas;
- Estudar alternativas não-monetárias de provisão de materiais de construção e assistência técnica para investimento habitacional a nível local;
- Incentivar o crédito à autoconstrução como prioridade;
- Criar condições financeiras para melhorar as infraestruturas básicas e urbanização dos assentamentos informais com posterior regularização da propriedade, para maior garantia aos bancos em relação à concessão de créditos;
- O governo deve mobilizar parceiros para recorrer a fontes de financiamento baratas e fornecer garantias às instituições financeiras para que possa ter acesso a empréstimos de curto prazo acessíveis para financiamento de habitação e de infraestruturas;
- Criar e promover instituições de financiamento da habitação para dar resposta às necessidades de todos os grupos de rendimento;
- Desenvolver programas para fortalecer grupos informais de poupança baseados na comunidade;
- Promover o desenvolvimento de cooperativas habitacionais fornecendo assistência técnica e capacitação para que essas cooperativas de habitação cumpram o seu mandato no desenvolvimento da habitação, mobilizar recursos, conscientizar sobre os benefícios da habitação cooperativa. As cooperativas de habitação são uma das modalidades de fornecimento de habitação usadas em muitos países. As cooperativas são estabelecidas e administradas com base na adesão voluntária e nos princípios democráticos coletivos, e os membros individuais reúnem recursos para o desenvolvimento da habitação;
- Criar um fundo de habitação destinado aos mais jovens, habitação de baixa renda, reabilitação e requalificação de assentamentos informais;
- Desenvolver mecanismos e revisões adequados para permitir que uma determinada percentagem dos fundos estatutários e de pensões ou de previdência seja emprestada directamente ao desenvolvimento de habitações de baixo e médio custo contra garantia;
- Regulamentar mecanismos de tributação de

- base fundiária a nível local, que incidam de maneira equitativa sobre a população;
- Promover instrumentos diversificados de financiamento a projetos, como por exemplo subsídios cruzados (ao criar uma nova expansão, utilizar o valor de venda dos maiores lotes para investidores para subsidiar lotes para grupos mais vulneráveis, dentro da mesma ou outra área);
- Rever a precificação dos lotes cedidos pelas câmaras, de maneira a ajustá-los ao preço de mercado para as famílias que tem condições, e preços subsidiados para grupos vulneráveis;

#### 4.6. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

O conceito de “Habitação no Centro”<sup>2</sup>, que visa posicionar a habitação no centro das agendas urbanas nacionais e locais, refere que uma casa é parte da sua envolvente, aos sistemas externos, meios de subsistência e outras atividades, incluindo desde infraestrutura básica, espaços públicos, instalações educacionais e de saúde, acesso a atividades profissionais e mobilidade.

O desenvolvimento habitacional passa necessariamente por políticas de ordenamento do território e de planeamento urbanístico. Uma política de habitação sem política de ordenamento do território e urbanismo pode levar ao crescimento urbano desordenado, à especulação imobiliária, vazios urbanos, etc. Sendo assim, habitação e desenvolvimento urbano sustentável estão intrinsecamente relacionados: quando se trata de habitação, é imperativo também considerar o quarteirão, o bairro e a cidade.

##### Constrangimentos:

- Limitada capacidade de auditoria, inspeção e fiscalização durante a implementação dos planos urbanos;
- As áreas ociosas em áreas já urbanizadas e infraestruturadas não são utilizadas para cumprimento da fusão social do solo e da propriedade;
- Em alguns centros urbanos existe a tendência de acelerar o processo de planeamento para agilizar a venda de terrenos não cumprindo o estabelecido nos planos urbanísticos trazendo sérias consequências para o desenvolvi-

<sup>2</sup> Documento de Políticas da Habitat III: 10 - Políticas Habitacionais

mento dos bairros, por não assegurar locais para serviços públicos, turismo, lazer, entre outros;

- iv. O não cumprimento ou deficiente execução dos planos resulta não só na privação de espaços públicos e serviços, mas também na necessidade de recuperar locais para tais fins após o desenvolvimento do solo acarretando em custos muito maiores para as Câmaras Municipais;
- v. A ocupação do território, em grande parte dos casos é aleatória, desorganizada e sem o devido enquadramento com outros sectores de desenvolvimento e crescimento da economia;
- vi. A inadequada aplicação dos planos urbanísticos resulta em problemas de acessibilidade financeira, entre outros, à habitação

#### **INSTRUÇÃO POLÍTICA 14: Reforçar conexão de políticas e planos habitacionais com planos urbanísticos e instrumentos associados, particularmente a nível local, ressaltando a influência da estrutura urbana no acesso à uma habitação condigna**

#### **INSTRUÇÃO POLÍTICA 15: Assegurar consolidação do tecido urbano através do cumprimento da função social do solo, estabelecendo ações para aplicação de instrumentos de desenvolvimento habitacional, urbano e regularização fundiária**

##### **Estratégias:**

- i. Adotar políticas fundiárias e de desenvolvimento habitacional que propiciem o cumprimento da função social da terra urbana, estabelecendo ações conjuntas com os municípios para aplicação de instrumentos de desenvolvimento urbano e regularização fundiária;
- ii. Conforme previsto detalhadamente na PNO-TU, deve-se implementar um serviço de Inspeção Geral do Ordenamento do Território de auditoria, inspeção, controlo técnico e da apreciação da legalidade e regularidade de actos administrativos praticados por serviços, organismos e entidades da administração central ou local, sempre que esteja em causa o acompanhamento e avaliação da legalidade no âmbito do ordenamento do território e do urbanismo;

IMAGEM 9. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE DA PRAIA CAPITAL DE CABO VERDE  
FOTO: EDIVAR MASCARENHAS



- iii. Rever regularmente as políticas relativas à habitação e ordenamento do território e urbanismo de maneira a validar sua actualização e conexão;
- iv. Conformer a elaboração e implementação de planos de habitação e de ordenamento do território a nível nacional;
- v. Conformer a elaboração e implementação de planos urbanísticos com planos de habitação a nível local;
- vi. Realizar o uso de ferramentas inovadoras que combinem questões habitacionais e de ordenamento do território (p. ex. *Rapid Planning Studio* da ONU-Habitat)
- vii. Reforçar o uso de referências estabelecidas internacionalmente para estimativa sobre os espaços necessários para o desenvolvimento urbano e outros parâmetros (p. ex. rede viária, espaços públicos, etc.);
- viii. Os novos bairros devem ser iniciados com a garantia do básico de infraestrutura (p. ex. aruamento delimitado, definição de espaços públicos, água e eletricidade), enquanto a primeira fase de construção das casas é realizada (p. ex. quarto, sala e casa de banho), pensando tanto o desenvolvimento urbano quanto habitacional de maneira faseada e conjunta. Com o tempo e a disponibilização de recursos, as estruturas devem ser melhoradas (p. ex. pavimentação das vias, sistema de esgoto, construção das instalações públicas), enquanto que, da mesma maneira, as habitações são expandidas e finalizadas.
- ix. No caso de áreas já urbanizadas, um grande esforço deve ser direcionado em utilizar áreas ociosas dentro da malha urbana consolidada reduzindo significativamente a necessidade de expansão de infraestrutura e novos gastos públicos;
- x. Correta aplicação dos planos urbanísticos definidos é essencial, já que estes definem a visão a curto e longo-prazo para o município e para os bairros;
- xi. O planeamento deve ser sempre realizado de maneira participativa com mecanismos de consulta estabelecidos em lei, utilização de estratégias como mapeamento e planeamento colaborativos com a comunidade, orçamento participativo, entre outros;
- xii. Assegurar que propriedades ociosas em centros urbanos infraestruturados possam ser usadas para fins mistos, particularmente habitacionais e comerciais;
- xiii. Criar mecanismos fiscais para incentivar a construção de espaços ociosos em zonas já infraestruturadas, como a taxaço progressiva da propriedade;

- xiv. Incrementar a discussão pública sobre a presença e qualidade dos espaços públicos considerando que o aumento da densidade e a diminuição dos espaços privados para provisão de sítios adequados para socialização, entre outros, seja uma realidade;
- xv. Implementar nos novos assentamentos a utilização de um modelo de desenvolvimento urbano evolutivo que facilite a demarcação e o desenho de espaços, desde seus estágios iniciais, em benefício dos grupos mais vulneráveis, como deficientes físicos, crianças e mulheres.

#### **4.7. TERRENO PARA HABITAÇÃO**

A gestão do território e dos recursos fundiários e a segurança jurídica nas transações da propriedade são matérias cruciais para um desenvolvimento urbano equilibrado, eficiente e justo e, em consequência, para a acessibilidade financeira da habitação, uma vez que controla a medida em que a oferta de terrenos edificáveis se compara com diversas necessidades e transformações.

Os sistemas de cadastro predial integrados permitem conhecer, captar, e registar todos os eventos que acontecem no espaço territorial incorrem em benefícios tanto para cidadãos quanto para o Governo e municípios. O Cadastro Predial permite o conhecimento detalhado das disponibilidades em termos de solo urbano além de os municípios terem a possibilidade de aumentarem as suas receitas pela via da ampliação da sua base tributária, e melhorar as suas capacidades de cobrança de tributos de base fundiária e taxas de urbanização, que podem ser utilizados para fins de desenvolvimento urbano e habitacional, fechando o ciclo de benefícios cidade-cidadão. Um título de propriedade oferece uma maior segurança aos proprietários para investir em seus imóveis, permitindo também que eles acedam a serviços financeiros usando a sua propriedade como garantia.

**Adotar políticas fundiárias e de desenvolvimento habitacional que propiciem o cumprimento da função social da terra urbana**

**Constrangimentos:**

- i. Incapacidade dos municípios de disposição de solos na mesma escala dos pedidos fazendo com que uma boa parte dos munícipes recorre a ocupações informais para resolver seus problemas de habitação;
- ii. Modelos alternativos de disposição de terrenos ou espaços para a construção, como o direito de superfície, são muito pouco utilizado pelas câmaras;
- iii. Estima-se que pelo menos metade das unidades do país ainda não estejam adequadamente registadas;
- iv. A falta de um cadastro predial centralizado do território resulta em baixa capacidade de gestão integrada, e práticas ilegais como casos de câmaras e pessoas que vendem imóveis duas vezes com registos em diferentes municípios;
- v. Comercialização e ocupação do solo informalmente afetando a segurança dos moradores e as câmaras municipais que não têm a receita através dos impostos e conseqüente poder de investimento;

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 16: Assegurar um cadastro territorial abrangente, abrangente, actualizado e integrado, incluindo terrenos e construções, de maneira a facilitar a gestão de todo território cabo-verdiano.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 17: Promover o acesso à terra através do contínuo de alternativas de usufruto do solo, incluindo direito de superfície, posse coletiva, e mecanismos intermediários.**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 18: Disponibilizar terrenos de maneira diversificada e equitativa, atendendo às diferentes faixas de rendimento, e com distintos modelos de entrega.**

**Estratégias:**

- i. Zelar pelo cumprimento da função social, ou seja, que lotes de terrenos destinados para fins habitacionais sejam realmente utilizados para tal de maneira a maximizar seu valor perante a sociedade;
- ii. Analisar e entender a razão pela qual as parcelas de terreno destinadas a habitação não são utilizadas e facilitar para que os actuais proprietários façam uso adequado de sua propriedade;
- iii. Desapropriar e ceder lotes destinados a habitação, ociosos ou que não estejam a ser utilizados para fins habitacionais, para que outros interessados façam o uso adequado dessas propriedades;
- iv. Equidade na venda e concessão de terrenos por parte dos municípios para se evitar o sequestro de solo por parte de populações com maior rendimento para especulação;
- v. Fortalecer utilização de mecanismos alternativos de uso do solo, como o mercado de arrendamento de terrenos e utilização do mecanismo de direito de superfície por oferecerem opções a preços mais favoráveis e assim facilitar tanto o acesso a populações mais vulneráveis como a recuperação de áreas não desenvolvidas;
- vi. Desenvolver programas que assegurem o acesso fácil a terras com planeamento urbano e serviços a preços acessíveis, especialmente para grupos de baixa e média renda;
- vii. Reservar terrenos destinados a programas de habitação de interesse social em áreas com infraestrutura básica (incluindo serviços de saúde, educação, abastecimento básico, transporte público, etc.);
- viii. Estabelecer e manter sistemas de informação fundiária e de propriedade fiáveis a nível nacional e municipal a fim de facilitar as operações do mercado fundiário para programas de desenvolvimento habitacional sustentável;
- ix. Promover parcerias público-privadas a nível local para disponibilização de terrenos para o desenvolvimento habitacional;
- x. Incentivar abordagens inovadoras que facilitem o acesso a terrenos a preços acessíveis e garantam a segurança da posse da terra às famílias de baixa renda e jovens, incluindo mecanismos intermediários;
- xi. Estabelecer um mecanismo eficaz e eficiente de resolução de conflitos sobre o desenvolvimento da habitação, incluindo direitos de propriedade;

**4.8. INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS**

Conforme já mencionado, a abordagem, “habitação no centro”, define que a provisão de moradia e infraestrutura são intrinsecamente relacionadas. Ambas apresentam desafios semelhantes em termos de recursos, coordenação institucional e financiamento, oferecem grandes potenciais de desenvolvimento, especialmente quando combinados de forma adequada, com a redução de custos associados e melhoria da qualidade e acesso a serviços. Os serviços de infraestrutura básica associados à habitação incluem estradas de acesso, água e saneamento, sistemas de drenagem, gestão de resíduos, energia e telecomunicações. Outras infraestruturas associadas previstas no planeamento urbano incluem saúde, educação, recreação, parques e espaços abertos. As áreas adequadamente servidas atraem os investimentos em habitação, são facilmente comercializáveis e melhoram consideravelmente o bem-estar económico e a qualidade de vida dos residentes de uma determinada zona.

**Constrangimentos:**

- i. Dependência em todo o país da água dessalinizada a preços muito elevados;
- ii. Raramente as redes de energia, água e saneamento são instaladas antes das ocupações constituindo um obstáculo importante na prevenção de assentamentos informais e ao investimento do sector privado em habitação;
- iii. A disponibilidade e qualidade das vias nas cidades cabo-verdianas ainda são no geral irregulares. Enquanto as zonas formais desfrutam de acessos adequados de qualidade aceitável, muitos assentamentos sofrem de acessos em dimensões e qualidade inadequadas;
- iv. A acessibilidade à infraestrutura também apresenta variações significativas não só entre bairros formais e informais, mas também assimetrias regionais entre ilhas;
- v. Os grupos mais vulneráveis de agregados familiares enfrentam desafios imensos no acesso a serviços, com maior ênfase nos serviços de saneamento básico, e geralmente pagam relativa e absolutamente mais pelos serviços que os agregados menos vulneráveis;

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 19: Estabelecer um mecanismo de coordenação e planeamento conjunto para a prestação de serviços de infraestrutura acessíveis e sustentáveis para apoiar o desenvolvimento da habitação.**

**Estratégias:**

- i. Melhorar a avaliação de necessidades de infraestrutura para habitação pormenorizando o tipo de necessidade para cada agregado familiar por tipo de serviço;
- ii. Estimar preços associados às necessidades de infraestrutura para os diferentes tipos de agregados familiares em função dos provedores de serviços locais;
- iii. Estudar alternativas para se produzir e distribuir serviços de fornecimento de água e energia para habitação de maneira menos onerosa e de forma que os custos de acesso sejam equitativos;
- iv. Reforçar articulação entre a Câmara Municipal e as entidades que fornecem serviços de instalação e operação de infraestrutura;
- v. Assegurar que a infraestrutura básica seja instalada antes do início da construção das moradias podendo outras estruturas e melhorias específicas serem realizadas numa fase posterior;
- vi. Estudar e propor soluções destinadas a melhorar as capacidades dos municípios para mobilizar recursos para financiar a infraestrutura e a prestação de serviços nos assentamentos;
- vii. Promover Parcerias Público Privadas (PPP) no planeamento, provisão, manutenção e gestão de serviços de infraestrutura;
- viii. Promover uma abordagem integrada que reúna os provedores de infraestrutura e serviços nas fases de planeamento e implementação;
- ix. Realizar campanhas de conscientização pública sobre a gestão de infraestrutura e outros serviços relacionados.

#### 4.9. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS

A autoconstrução, incluindo o mercado formal e informal de pequeno porte, é a abordagem predominante no desenvolvimento habitacional em Cabo Verde, enquanto que o mercado formal de grande porte tem uma participação marginal. Os materiais de construção e as tecnologias utilizadas são alguns dos factores-chave para determinar a escala, a qualidade e o custo da habitação no país. Os métodos sustentáveis de produção de materiais de construção locais são fundamentais para travar a dependência excessiva de materiais importados caros devido aos altos custos de importação e impostos.

##### Constrangimentos:

- i. Dependência de materiais e tecnologias do exterior, gerando vulnerabilidade com altos custo de materiais, flutuação de preços e disponibilidade irregular de materiais;
- ii. Falta de profissionais qualificados, nos mais variados níveis, desde com formação universitária até com formação básica de construção;
- iii. Falta de incentivos técnicos e financeiros para construir casas com eficiência energética e uso de energia renovável;
- iv. A produção artesanal de materiais de construção não passa por controle dos padrões de qualidade;
- v. A Falta de assistência técnica adequada durante a construção e a qualidade duvidosa dos materiais;
- vi. Sensibilização inadequada do público para a adopção da utilização de materiais de construção novos e alternativos;
- vii. Falta de normas aprovadas para a maioria dos materiais de construção produzidos localmente e para alguns materiais de construção importados utilizados na construção civil;
- viii. Normativas não refletem as metodologias e materiais utilizados comumente para construção habitacional no país.

IMAGEM 10. EXEMPLO DE CONSTRUÇÃO PRECÁRIA EM BAIRRO INFORMAL  
FOTO: VICTOR BETTENCOURT



#### INSTRUÇÃO POLÍTICA 20: Estabelecer um Regulamento Geral de Edificações Sustentáveis que responda à realidade da construção habitacional do país e promova práticas sustentáveis e resilientes.

#### INSTRUÇÃO POLÍTICA 21: Estabelecer um mecanismo de coordenação, desenvolvimento, promoção, assistência e disseminação de informação sobre o uso de materiais de construção e tecnologias de construção acessíveis, sustentáveis e resilientes, especialmente com o mercado informal.

##### Estratégias:

- i. Levando em consideração uma análise ambiental, promover e resgatar junto de instituições como laboratórios de engenharia, promotores da habitação, universidades e associações o desenvolvimento de estudos para a produção e utilização de materiais locais, tecnologias de construção e modelos tipo de habitação apropriadas, que sejam acessíveis e prontamente disponíveis;
- ii. Realizar campanhas de sensibilização sobre utilização de materiais de construção convencionais alternativos e disponíveis;
- iii. Desenvolver com apoio das universidades e associações um banco de dados de materiais de construção identificando materiais disponíveis, suas especificações, custo e impostos aplicáveis, entre outros;
- iv. Desenvolver estudos e divulgar informações sobre materiais de construção e tecnologias existentes e novos;
- v. Rever e reforçar o quadro administrativo, legal, regulamentar e institucional para assegurar a certificação, o registo e o controlo das práticas profissionais;
- vi. As normas de projeto e construção devem ser repensadas para melhor se adaptarem às necessidades e possibilidades locais (por ex. construção evolutiva), ao mesmo tempo que se cumpram os requisitos mínimos de qualidade e segurança.
- vii. Apoiar no projeto e construção os proprietários que desenvolvem a autoconstrução em pequena escala, bem como as iniciativas comunitárias de autoconstrução em massa;
- viii. Promover a utilização de tecnologias de construção inovadoras em matéria de eficiência energética, captação e reserva de água, energia alternativa e preservação do ambiente;
- ix. Promover e incentivar o sector privado a empenharem-se na investigação e produção de novas tecnologias de construção.
- x. Criar incentivos financeiros e fiscais para quem utilize tecnologias de energia renovável no sector da habitação, para o investimento em habitação de baixo custo e em materiais de construção para auto-construção;
- xi. Elaboração de um Regulamento Geral de Edificações Urbanas Sustentáveis (RGEUS) que regule a execução de novas edificações ou de quaisquer obras de construção civil, a reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição das edificações e obras existentes e bem assim os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de protecção fixadas para localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão. O regulamento aplicar-se-á, ainda, nas zonas e localidades a que seja tornado extensivo por deliberação municipal e, em todos os casos, às edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva.

#### 4.10. RESILIÊNCIA HABITACIONAL

Uma habitação adequada e resiliente deve ser um investimento seguro que suportará fenómenos que podem afetar sua integridade, e que diminuirá substancialmente a vulnerabilidade dos seus moradores. Tal questão é particularmente importante no contexto cabo-verdiano, já que o Índice de Risco Mundial 2016 (conhecido pelo seu acrónimo em inglês "WRI" ou World Risk Index) posiciona Cabo Verde no lugar 44 (de um total de 171 países considerados), com altos níveis de exposição e vulnerabilidade.

**Constrangimentos:**

- i. Ameaças incluem sismos, erupções vulcânicas, precipitações, ventos fortes e maior agitação marítima com ondas de grande magnitude, além de secas, cheias, incêndios e epidemias;
- ii. Uso de materiais ou técnicas não adequadas de construção fragilizam as moradias, tornando-as propensas aos riscos de incêndios e de fenómenos climáticos adversos;
- iii. Dificuldades de acesso a uma habitação condigna levam as populações mais desfavorecidas a instalarem-se em terrenos especialmente expostos aos riscos naturais;
- iv. Cerca de 22% das edificações informais ocupam terrenos de elevada inclinação e mais de um terço da mancha urbana edificada encontra-se nas áreas de risco;
- v. As normas e regulamentos existentes não apresentam disposições e especificamente referências técnicas que assegurem padrões de sustentabilidade e resiliência mínimos para edificações e correlatos.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 22: Realizar o mapeamento periódico a nível municipal das áreas de risco e ações para evitar sua ocupação e instituir o realojamento voluntário como opção única de realojamento a não ser em casos de riscos de desastres para residentes**

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 23: Promover programas de larga escala para aumento da resiliência habitacional envolvendo os municípios, programas de capacitação e projetos sociais de organização e mobilização comunitária.**

**Estratégias:**

- i. Implementar, em alinhamento com políticas e planos de ordenamento do território e urbanismo, metodologias de planeamento de resiliência participativa (p. ex. CityRAP), incluindo um conjunto de exercícios de treinamento e atividades direcionadas às autoridades municipais, comunidades e outras partes interessadas
- ii. Promover o cumprimento de estratégias nacionais e locais de redução de riscos de desastres;
- iii. Rever e melhorar as normas e regulamentos existentes para que contenham referências técnicas que assegurem padrões de sustentabilidade e resiliência mínimos para edificações e correlatos;
- iv. Expandir programas de larga escala para aumento da resiliência habitacional tais como os de reabilitação habitacional e outras iniciativas municipais;
- v. Promover com as seguradoras nacionais o seguro habitacional para que, além de cobrir o imóvel, os pertences pessoais e a cobertura multi-risco que usualmente inclui incêndio, raio e explosão, incluir adicionalmente fenómenos sísmicos, tempestades, inundações, entre outros;
- vi. Promover programas de capacitação no que diz respeito à assistência técnica na auto-construção e reabilitação;
- vii. Com o apoio dos órgãos competentes, realizar projetos sociais de organização e mobilização comunitária no desenvolvimento de reassentamentos e recuperações ambientais, de educação ambiental, sanitária e drenagem, com o objectivo de conscientizar para não haver novas ocupações em áreas de riscos e dar destino adequado aos resíduos produzidos pela comunidade;
- viii. Promover medidas para facilitar o emprego nas comunidades deslocadas de zonas de risco e melhoria da renda dessas famílias para que permaneçam nas unidades construídas e não voltem novamente a realizar ocupações irregulares
- ix. Os municípios com o apoio institucional do governo e técnico das entidades competentes devem realizar estudos das áreas de risco e, quando estritamente necessário, realizem projetos de remoções, com reassentamento participativo e voluntário das famílias e recuperação ambiental da área desocupada.



## 5. INSTRUMENTOS IMPLEMENTAÇÃO DA PNH

Para que a PNH seja bem-sucedida, será necessário criar um mecanismo eficaz e eficiente de coordenação das tarefas e esforços a nível da administração central e local. Por outro lado, a implementação da política de habitação depende da estratégia de capacitação, tendo como foco o princípio da parceria. O Governo deverá proporcionar um ambiente propício com intervenções estratégicas diretas em parceria com o sector privado e sociedade civil.

O processo de implementação da PNH, além de passar por harmonizar todo o quadro legal e normativo, deve ter como instrumentos únicos de implementação o Plano Nacional de Habitação (PLANAH), Planos Municipais de Habitação (PLAMUH) em todos os municípios e um Sistema de Informação Habitacional (SIH).

### 5.1. PLANAH - PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Além dos necessários mecanismos eficazes e eficientes de coordenação referidos para a implementação da PNH, deverá ser desenvolvido um Plano Nacional de Habitação (PLANAH) para apoiar a integração das intervenções a nível da administração central e local.

O PLANAH será principal instrumento de implementação da PNH, a ser elaborado pelo Órgão Diretivo com a pasta da habitação e liderança técnica do Órgão Executivo correspondente, para planear a operacionalização da PNH, de ciclo quinquenal, a fim de cumprir o objectivo constitucional de garantir uma habitação condigna para todos os cabo-verdianos.

As linhas programáticas e programas habitacionais devem ser definidos de acordo com as **Instruções Políticas** e **Estratégias** traçadas nesta PNH para se reduzir o défice, a inadequação de moradias, prever as necessidades habitacionais acumuladas no horizonte definido sempre com o conhecimento e base na demanda.

#### Constrangimentos:

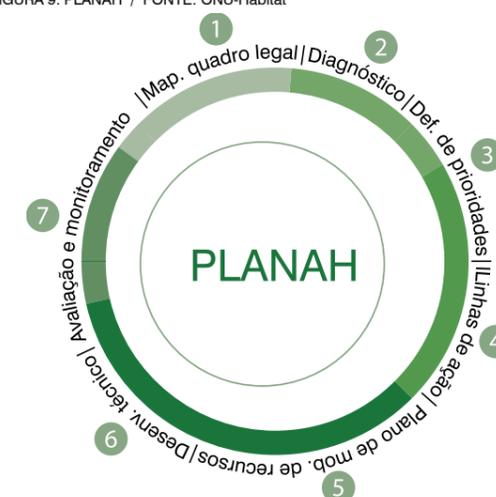
- Inexistência de um plano de habitação a nível nacional elaborado pelo Governo com linhas de acção, metas, resultados esperados e agentes intervenientes;
- Inexistência de um plano de mobilização de recursos e fontes associadas;

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 24:**  
**Institucionalizar o Plano Nacional de Habitação (PLANAH) como instrumento para implementação da PNH a nível nacional.**

#### Estratégias:

- Estabelecer um grupo de trabalho multisectorial sob coordenação do Órgão Ministerial com a pasta da habitação através do Órgão Diretivo e a liderança técnica do Órgão Executivo para o desenvolvimento do PLANAH;
- Criar um calendário para a revisão da legislação existente que integre disposições da PNH, bem como elaborar nova legislação, normas e regulamentos do sector;
- Assegurar a capacidade adequada do Órgão Executivo para execução e implementação do PLANAH;

FIGURA 9. PLANAH / FONTE: ONU-Habitat



- iv. Fazer um levantamento da actual capacidade de resposta dos meios existentes face à escassez de recursos na implementação da política;
- v. Preparar uma estratégia de mobilização de recursos de ordem financeira, fundiária, humana e de materiais para a implementação do PLANAH;
- vi. Avaliar as necessidades de capacitação, requisitos e lacunas das instituições de implementação no sector da habitação;
- vii. Promover o financiamento das intervenções previstas na estratégia de implementação incluindo instrumentos urbanos que podem aumentar os fundos;
- viii. Assegurar o financiamento dos custos de execução no âmbito dos Planos de Desenvolvimento Nacional.

O PLANAH deverá conter no mínimo o seguinte:

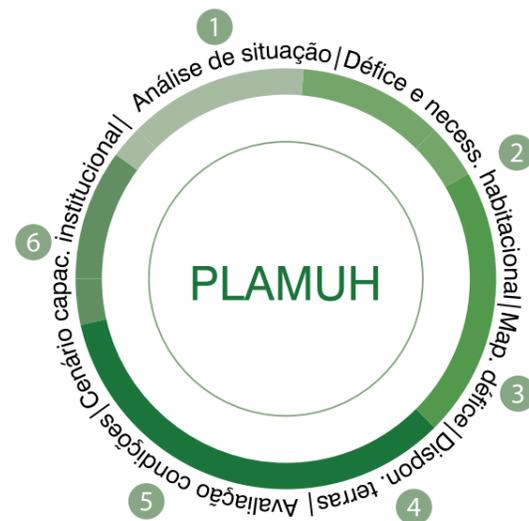
- Mapeamento do quadro legal e institucional vigente no sector da habitação;
- Diagnóstico da situação habitacional em Cabo Verde em termos de défice, demanda e necessidades nos âmbitos de terrenos, infraestrutura, construção e materiais;
- Prioridades de atendimento às necessidades habitacionais, em conformidade com as características de inserção regional e com a política de desenvolvimento urbano municipal, para o curto, médio e longo prazos;
- Linhas de acção, programas, metas, resultados esperados e agentes intervenientes;
- Plano de mobilização de recursos e fontes associadas;
- Indicação de programas de desenvolvimento técnico e jurídico-institucional para capacitação dos agentes da PNH;
- Indicadores de avaliação e monitoramento.

O PLANAH deve ter um orçamento para avaliar as suas necessidades financeiras, fundiárias, de material, institucionais, de pessoal e de equipamento. O exercício irá determinar o ritmo e a sequência da implementação da política em termos de formulação de programas de investimento para o sector da habitação

## 5.2. PLAMUH - PLANOS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

Os Planos Municipais de Habitação são instrumentos locais de implementação da PNH, cujo objectivo é promover o planeamento das acções do sector habitacional de forma a garantir o acesso à moradia digna, a expressão dos agentes sociais sobre a habitação de interesse social. As estratégias de acção a serem previstas nos PLAMUH, devem incluir elementos estratégicos para nortear os governos municipais na tomada de decisões acerca da questão habitacional, bem como orientar o sector na priorização de metas para a previsão de investimentos de periodicidade quinquenal, em acções de desenvolvimento de projetos visando provisão habitacional, regularização e urbanização de assentamentos precários, atendimento ao cidadão e desenvolvimento institucional.

FIGURA 10. PLAMUH / FONTE: ONU-Habitat



### Constrangimentos:

- i. Falta de planos a nível local integrados numa política nacional e plano nacional de habitação;
- ii. Nem todos os municípios têm uma estratégia de financiamento e mobilização de recursos para habitação de interesse local;
- iii. Inexistência nos municípios de planos com análises da situação económica, política e social relacionando a política de habitação no município com outras políticas e programas a nível nacional ou intermunicipal.

## INSTRUÇÃO POLÍTICA 25: Institucionalizar os Planos Municipais de Habitação (PLAMUH) como instrumento para a implementação da PNH a nível local

### Estratégias:

- i. Ter um plano a nível local que localize a PNH e o PLANAH de forma concreta e célere, de estrutura simples e elaboração colaborativa;
- ii. O desenvolvimento institucional é condição “sine qua non” para viabilizar os programas e acções, bem como para o desenvolvimento das demais estratégias, envolvendo a organização e fortalecimento da capacidade administrativa, da capacidade técnica com apoio do Órgão Executivo, e de implantação dos instrumentos urbanísticos;
- iii. Utilizar a experiência a nível local como instrumento de feedback para melhorias nas políticas e normativas em habitação e assuntos correlatos, tanto a nível nacional quanto a nível local;
- iv. Conter o crescimento do défice habitacional viabilizando o atendimento da demanda demográfica;
- v. Acções institucionais para incentivar a produção de habitação de interesse social pelo mercado imobiliário, de forma que este atenda no mínimo o percentual responsável pela alimentação do défice habitacional dando especial atenção aos possíveis entraves prin-

“O processo de implementação da PNH deve ter como instrumentos únicos de implementação o PLANAH, os PLAMUH e o SIH. Outras subreposições devem ser eliminadas.

- cipais que limitam este atendimento, nomeadamente, a dificuldade de aquisição de linhas de financiamento e o alto valor da terra, que eleva os custos de produção habitacional e desmotiva o atendimento do mercado a este estrato social;
- vi. Levantar a actual capacidade de resposta dos meios existentes face à escassez de recursos na implementação da política;
- vii. Preparar uma estratégia de financiamento e mobilizar recursos financeiros para o financiamento do PLAMUH;
- viii. Identificar a autonomia financeira dos municípios e sua capacidade de investimento de forma a criar acções de mobilização de recursos específicas;
- ix. Aumentar a participação, tanto de grupos comunitários quanto de organização técnica;
- x. Realizar estudos de viabilização de programas alternativos de locação e construção assistida.

Os PLAMUH deverão conter no mínimo o seguinte:

- Análise da situação económica, política e social no município relacionando a política de habitação com outras políticas, tais como, turismo, educação, agrícola, industrial, ambiental, etc.;
- Déficit habitacional, inadequação de moradias, necessidades devido ao crescimento populacional e demanda no horizonte dos ciclos políticos;
- Mapeamento do Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias;
- Disponibilidade de terras para produção habitacional de interesse social com suas respectivas localizações, e análise relacionada à disponibilidade de área e demanda;
- Avaliação das condições institucionais, instrumentos legais relacionados à questão habitacional, fontes de recursos existentes, capacidade administrativa municipal, grupos sociais, empresas, gabinetes e comerciantes que actuam de alguma forma no sector habitacional;
- Cenários para a avaliação da capacidade institucional de produção habitacional e simulação dos efeitos de diferentes metas de produção e enfrentamento do défice e da demanda demográfica.

### 5.3. SIH - SISTEMA DE INFORMAÇÃO HABITACIONAL

O Sistema de Informação Habitacional é composto por bancos de dados incluindo cadastros com informações georreferenciadas, compartilhadas com todos os agentes intervenientes, e vem suprir a ausência de dados precisos de condições habitacionais em todo território nacional a nível de agregados familiares que permitam calcular o défice habitacional em todas as vertentes, bem como a definição e aplicação de medidas concretas.

#### Constrangimentos:

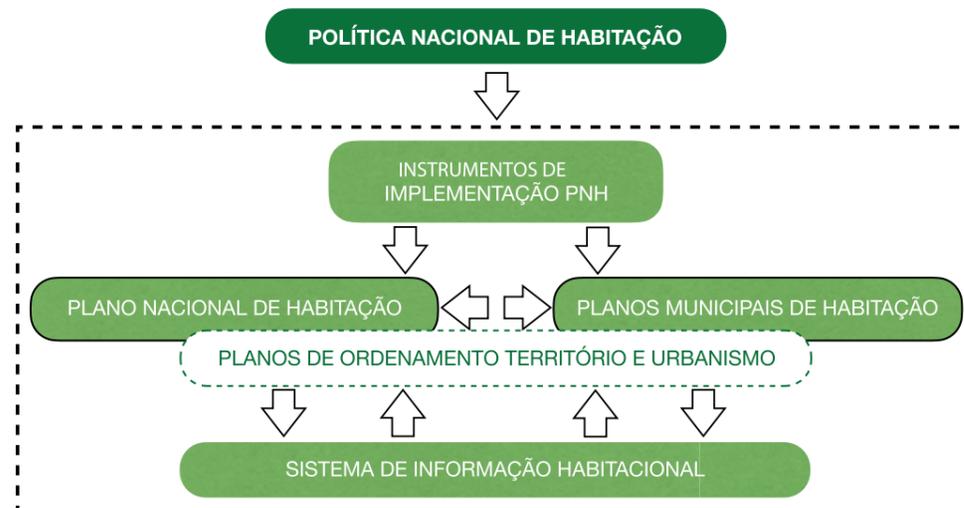
- Inexistência de um mapeamento a nível nacional com detalhe municipal dos assentamentos informais, de serviços básicos necessários, loteamentos irregulares e clandestinos, conjuntos habitacionais diversos de interesse social, de vazios urbanos;
- Falta de levantamentos a nível nacional e municipal da demanda e atendimentos habitacionais;
- Falta de uma plataforma online com ferramentas colaborativas de obtenção e análise dados espacializados, do défice habitacional, inadequação de moradias, necessidades habitacionais, informação sobre instrumentos, normas e legislações relativas ao desenvolvimento habitacional e urbano, dados de custo de produção habitacional nomeadamente de material e de mão-de-obra.

### INSTRUÇÃO POLÍTICA 26: Estabelecer o Sistema de Informação Habitacional (SIH) a nível nacional, com implantação a nível municipal

#### Estratégias:

- Mapeamento dos assentamentos informais utilizando conceitos predefinidos pelas entidades relevantes de habitação e estatística, devendo esse mapeamento ser georreferenciado;
- Mapeamento de serviços básicos em assentamentos informais para identificar possibilidades de urbanização;
- Levantamento da demanda e atendimentos habitacionais identificados com delimitação da área e realizando o cadastro das famílias seguindo o procedimento padrão de cadastramento através do congelamento das áreas, cadastramento das famílias e inserção dos dados no sistema;
- Mapeamento de loteamentos irregulares e clandestinos com o objectivo de identificar a demanda por regularização fundiária;
- Mapeamento de conjuntos habitacionais de interesse social para o banco de dados ter registros sobre a produção habitacional realizada em gestões passadas e controle das famílias que actualmente ocupam as unidades habitacionais, fazendo o recadastramento das famílias, bem como a regularização dos termos de concessão e inserção destas em cadastro de beneficiário para o controle do património público;

FIGURA 11. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA PNH  
FONTE: VICTOR BETTENCOURT



### 5.4. PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO

Conforme já mencionado através desta Política, é crucial que haja um alinhamento entre os planos no âmbito habitacional e do ordenamento do território e urbanismo. Esta correlação, apesar de também existir a nível nacional, é particularmente relevante a nível local, nomeadamente nos planos urbanísticos a nível municipal e de bairro.

Assim, recomenda-se que a elaboração ou a revisão destes planos ocorra sempre em conjunto com a elaboração do PLAMUH, já que quaisquer ações incluídas como parte deste só serão passíveis de implementação se refletidas no planeamento da estrutura urbana do bairro ou de um município como um todo. Resulta-se, então, que os planos urbanísticos também são instrumentos de implementação desta PNH.

- Mapeamento de vazios urbanos propícios à implementação de projetos de habitação de interesse social, de auxílio aos municípios na definição e conhecimento exacto de áreas sujeitas ao direito de preempção, de zonas especiais de interesse social, áreas para possível aplicação do IUP progressivo e outros instrumentos que podem ajudar na política habitacional;

O SIH deve conter no mínimo o seguinte:

- Plataforma online com acesso ao público, com ferramentas colaborativas de obtenção e análise dados;
- Dados espacializados sobre a produção habitacional no País, por ilha e por município, tanto do sector público como do privado;
- Dados sobre o défice habitacional, inadequação de moradias, necessidades habitacionais de acordo com o crescimento populacional e demanda por habitação;
- Informação sobre instrumentos, normas e legislações relativas ao desenvolvimento habitacional e urbano;
- Dados de custo de produção habitacional nomeadamente de material e de mão-de-obra.

IMAGEM 13. BAIRRO RESIDENCIAL - EXEMPLO MORADIAS ENQUADRADAS NO MEIO URBANO  
FOTO: VICTOR BETTENCOURT



## 6. MODELO DE GOVERNAÇÃO INTERVENIENTES

A implementação da política de habitação é multissetorial e multidisciplinar, o que exige esforços concertados de todas as partes interessadas, para que o objectivo geral, os pilares, os princípios orientadores, as instruções políticas e estratégias sejam concretizados. O modelo de governação indicado pela PNH, assegura a transparência e a avaliação dos seus resultados, garante o escrutínio das diversas entidades públicas e privadas que são chamadas a contribuir para a concretização das medidas e iniciativas previstas.

A PNH ressalta a necessidade de um **Órgão Diretivo** central do Estado que elabora as políticas e coordena a os instrumentos nacionais adequados de garantia ao acesso à terra, infraestrutura, habitação e crédito à autoconstrução. Esse órgão do Estado, a nível de uma Direcção Nacional, deve liderar as questões relacionadas com a habitação, especialmente de melhoria dos assentamentos informais e tem a responsabilidade de incorporar os programas do sector habitacional com as políticas, programas e projetos dos outros sectores do Estado.

A PNH também define as **obrigações do Órgão Executivo**, nomeadamente assegurar a coordenação e a adoção de medidas que promovam a implementação do PLANAH, do SIH, bem como a sua monitorização através do SMA que será acompanhada por uma Comissão Nacional de Habitação, composta por várias entidades e instituições do Governo, do Poder Local, Associações e outras entidades e peritos que estejam disponíveis para dar o seu contributo.

A implementação do PLANAH também compete ao Órgão Executivo, único organismo central (da administração direta ou indireta do Estado) que, tendo jurisdição sobre todo o território nacional, deverá ter por missão “assegurar a concretização da política definida pelo Governo para as áreas da habitação e da reabilitação urbana, de forma articulada com o Estatuto das Cidades e com outras

políticas sociais e de salvaguarda e valorização patrimonial, assegurando a memória do edificado e a sua evolução”.

Para a execução da sua missão, o Órgão Executivo deve ser responsável pela aplicação do Orçamento de Estado nas iniciativas e programas do domínio da política de habitação e reabilitação urbana (no segundo caso em conjunto com o órgão homónimo da pasta do ordenamento do território). O papel deste Órgão assentará fundamentalmente, na implementação das políticas e definição dos programas habitacionais, na definição participada das estruturas responsáveis pela sua execução, na organização dos recursos do Estado, participação com o órgão central do Estado na elaboração de propostas legislativas, e no acompanhamento e avaliação dos resultados das políticas e programas em curso. Adicionalmente, autarquias locais, sector privado e uma série de outros intervenientes têm responsabilidades a assumir e deveres, tal como a seguir se refere.

“Ratificar e efetivar os Órgãos Diretivo e Executivo do Estado para as questões relacionadas com a habitação, ordenamento do território e urbanismo



TABELA 2. GOVERNAÇÃO / FONTE: ONU-Habitat

## 6.1 ÓRGÃO DIRETIVO

O Órgão proporcionará um ambiente propício para a realização dos seguintes objectivos, entre outros:

- Rever, monitorar e avaliar regularmente a implementação de todas as políticas, leis, regulamentos e programas que afetam diretamente o sector habitacional em todos os níveis;
- Comprometer-se a implementar medidas para tornar o sector atractivo para o investimento;
- Alinhado com o departamento no órgão central do Governo responsável pelas infraestruturas e instituições associadas tratar o fornecimento das infraestruturas básicas necessárias para provisão de habitação, tais como estradas, energia, água e saneamento nos bairros residenciais;
- Criar capacidade adequada no sector a todos os níveis do processo de entrega;
- Promover a utilização de materiais e tecnologias de construção adequados e a eficiência energética e de recursos na construção;
- Criar mecanismos para a investigação e a divulgação de informações sobre materiais de construção e tecnologias de infra-estruturas;
- Promover, com o apoio do Órgão Executivo, o mercado de capitais para aumento da disponibilidade de financiamento adequado e de apoio ao desenvolvimento da habitação;

- Apoiar, com o apoio do Órgão Executivo, o sector bancário através da utilização de garantias e outros instrumentos para angariar fundos suficientes a longo prazo para a habitação;
- Revisão periódica da estrutura da tributação sobre a promoção imobiliária e receitas para o Governo e municípios com o objectivo de reduzir o impacto do custo final da habitação e aumentar a receita para investimento nas infraestruturas e serviços;
- Rever e promulgar leis e regulamentos para liberalizar verbas (p. ex. o sector de pensões), como uma das formas de desbloquear o financiamento de longo prazo que também pode ser usado no sector da habitação;
- Apoiar o Banco Central (por ex.) no estabelecimento de títulos de habitação e assegurar os rendimentos de juros provenientes de títulos de habitação a serem tributados a uma taxa que incentive a compra;
- Estudar formas para que (por ex.) os rendimentos de juros provenientes de todas as obrigações cotadas utilizadas para angariar fundos para infraestruturas e serviços sociais sejam isentos de impostos, desde que as obrigações tenham um prazo de vencimento de, pelo menos, três anos;

## 6.2. ÓRGÃO EXECUTIVO

O Órgão Executivo da habitação é a entidade que tem por missão estudar, propor e executar as políticas do Governo para o sector da habitação. Este órgão, no desenvolvimento da sua missão, actuará em íntima colaboração com as autarquias locais, instituições de utilidade pública, cooperativas de habitação e outras entidades, públicas ou privadas, que tenham em vista a promoção de condições de habitabilidade às populações.

Compete ao Órgão Executivo da Habitação:

- Apoiar o órgão central do Estado responsável pela habitação na implementação da Política Nacional de Habitação e elaboração do Plano Nacional de Habitação;
- Apoiar os Municípios na elaboração e implementação das políticas e normas a nível local e os Planos Municipais de Habitação;
- Dinamizar as medidas de política financeira do sector e contribuir para o financiamento de programas habitacionais de interesse social promovidos pelos sectores público, cooperativo e privado;
- Desenvolver ou apoiar a promoção de ações de divulgação, de formação e de apoio técnico nos domínios do património arquitetónico, da habitação, do arrendamento e da reabilitação urbana, incluindo a realização de congressos, exposições e publicações;
- Intervir no mercado de solos, como instrumento da política do Governo com vista à regulação da oferta de terrenos urbanizados para a construção de habitação de interesse social;
- Desenvolver, actualizar e gerir sistemas de informação, bancos de dados e arquivos documentais no domínio do património arquitetónico, do arrendamento, da habitação e da reabilitação urbana e assegurar o acesso do público a essa informação;
- Ser responsável pela gestão e a conservação do parque habitacional social ainda detido pelo Estado e coordenar, quando assim o Estado entender, a passagem da gestão para as Câmaras Municipais;
- Proceder a fiscalização de 2ª linha das obras do sector habitacional promovidas pelas autarquias e Governo, quer em regime de empreitada quer em regime de administração direta;
- Desenvolver e gerir a aplicação de instrumentos de financiamento de programas habitacionais de interesse social e de reabilitação

urbana, promovidos por entidades públicas, cooperativas e privados;

- Desenvolver parcerias público-privadas (PPP) para a promoção do acesso à habitação ou para a reabilitação urbana;
- Celebrar contratos de desenvolvimento ou contratos-programa nos domínios da habitação e da reabilitação e revitalização urbanas;
- Participar em sociedades, fundos de investimento imobiliário, consórcios, parcerias ou outras formas de associação que prossigam fins na sua área de atribuições, designadamente relativos à gestão do património habitacional do domínio privado, à habitação de interesse social e à reabilitação urbana;
- Adquirir ou arrendar imóveis destinados a alojar pessoas em situação de carência habitacional ou a instalar equipamentos de utilização coletiva em bairros sociais;
- Contratualizar com pessoas coletivas ou particulares a alocação de habitações ou edifícios para fins habitacionais de interesse social;
- Desenvolver ações formativas, de informação e de apoio técnico nos domínios da habitação, da reabilitação e da revitalização urbanas;
- Participar em sociedades que tenham como objecto a promoção habitacional, a construção ou urbanização ou ainda a gestão de habitação.
- Coordenar todos os actores, tanto do Governo nacional como local, organizações da sociedade civil, particulares, etc. que de alguma forma estejam envolvidos no desenvolvimento habitacional;

Órgão Executivo deve ser responsável pela aplicação do Orçamento de Estado nas iniciativas e programas do domínio da política de habitação e reabilitação urbana

### 6.3. AUTARQUIAS LOCAIS

As autarquias locais devem;

- i. Desenvolver e implementar o PLAMUH de maneira colaborativa;
- ii. Em parceria com o sector privado, sociedade civil e demais parceiros (ONGs, organismos internacionais), angariar recursos para implementação do PLAMUH;
- iii. Angariar, limitar e proteger os terrenos destinados a construção de habitação de interesse social;
- iv. Fazer com que existam serviços nas zonas habitacionais e criar mecanismos apropriados para que os moradores tenham acesso a esses serviços;
- v. Estabelecer mecanismos de participação da comunidade (parcerias) na reabilitação e manutenção das infraestruturas;
- vi. Estabelecer ou actualizar, quando necessário, normas e regulamentos de posturas e de condomínios;
- vii. Criar um sistema de informação sobre habitação Municipal;
- viii. Implementar e reforçar os programas para melhorar as condições habitacionais;
- ix. Realizar campanhas de melhoria da habitação.
- x. Realizar campanhas de conscientização sobre o uso de materiais locais e a eficiência dos recursos;

### 6.4. SECTOR PRIVADO

O sector privado deve:

- i. Participar na construção de unidades habitacionais para todos os grupos de rendimento para arrendamento ou venda;
- ii. Participar no fabrico e fornecimento de materiais de construção no sector da construção de habitações;
- iii. Participar no desenvolvimento de infraestruturas para assentamentos humanos;
- iv. Participar em parcerias público-privadas (PPP) visando programas de habitação;
- v. Construir habitação considerando eficiência energética diminuindo e evitando gastos desnecessários nas famílias.

### 6.5. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PÚBLICAS

As instituições financeiras públicas em parceria com as privadas (pontualmente) devem:

- i. Mobilizar recursos financeiros locais e internacionais para o desenvolvimento da habitação;
- ii. Estabelecer mecanismos para a criação de um fundo especial para ajudar os promotores envolvidos na entrega de habitação de interesse social em larga escala;
- iii. Desenvolver mercados secundários de crédito hipotecário;
- iv. Criar incentivos financeiros para o desenvolvimento da ineficiência energética e utilização de energias renováveis nas habitações.

### 6.6. COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO E GRUPOS DE POUPANÇA

Estes grupos devem:

- i. Servir como canal de mobilização de recursos humanos e financeiros para o desenvolvimento habitacional;
- ii. Estabelecer estruturas cooperativas habitacionais no país que incluam profissionais empreendedores que já trabalham com auto-construção;
- iii. Construir casas eficientes em termos de energia/recursos para os seus membros.

### 6.7. ORGANIZAÇÕES PROFISSIONAIS

Os organismos profissionais do sector da habitação facilitarão a entrega de abrigos:

- i. Oferecer serviços profissionais a preços acessíveis;
- ii. Envolver os clientes no processo de concepção dos vários produtos e programas de habitação;
- iii. Desenvolver e divulgar perfis apropriados sobre suas atividades e serviços, iniciativas em materiais de construção e técnicas de construção;
- iv. Manter a integridade profissional.

### 6.8. ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS (ONG)

As Organizações Não Governamentais devem:

- i. Mobilizar e trabalhar com as comunidades para melhorar as condições de habitabilidade dos moradores;
- ii. Prestar assistência técnica às comunidades no desenvolvimento da habitação;
- iii. Mobilizar recursos financeiros para o desenvolvimento habitacional de interesse social;
- iv. Articular com os vários sectores na melhoria do sector habitacional e implementação da PNH;
- v. Promover a sustentabilidade do sector habitacional.

### 6.9. ORGANIZAÇÕES INTERNACIONAIS

As organizações internacionais devem:

- i. Prestar assistência técnica e financeira ao desenvolvimento da habitação e desenvolvimento de infraestruturas de interesse social;
- ii. Apoiar a pesquisa e disseminação de materiais de construção e tecnologias apropriadas;
- iii. Apoiar o desenvolvimento de programas de formação, capacitação e intercâmbio para compartilhar experiências e melhores práticas.

### 6.10. INSTITUIÇÕES ACADÉMICAS

As instituições académicas devem:

- i. Realizar pesquisas relacionadas ao planeamento, projeto, construção e desempenho de edifícios;
- ii. Realizar pesquisas no uso e desenvolvimento de materiais de construção e técnicas de construção tradicionais e inovadoras;
- iii. Documentar e divulgar os resultados das pesquisas e estudos científicos;
- iv. Prestar serviços de consultoria ao público com base na investigação;
- v. Aumentar a capacidade dos profissionais para projetar a eficiência energética e de recursos;
- vi. Colaborar com o órgão central do governo que detém o departamento da habitação e ordenamento do território, instituições tuteladas, gabinetes de projecto, empresas de construção e todos os actores na construção.

### 6.11. PARTICULARES E COMUNIDADES

Estes devem:

- i. Participar em actividades que visem a melhoria das suas próprias habitações e outras instalações comunitárias;
- ii. Desenvolver uma cultura de poupança para o desenvolvimento da habitação;
- iii. Realizar regularmente a reparação e manutenção das suas casas.

### 6.12. SECTOR INFORMAL

As abordagens integradas de envolvimento do sector informal devem fazer parte de todos os sistemas e programas. Para o melhoramento de assentamentos informais, todos os níveis de governo envolvidos deverão desenvolver e coordenar políticas para envolvimento do sector informal.

A relação com o sector informal deve:

- i. Envolver no desenvolvimento habitacional os comerciantes de terrenos e imóveis, trabalhadores da construção informal, fabricantes e fornecedores de materiais de construção e provedores informais que operam e fornecem serviços;
- ii. Apoiar com acordos institucionais e inter-relacionados;

“A implementação da política de habitação é multisectorial e multidisciplinar, o que exige esforços concertados de todas as partes interessadas, para que o objectivo geral, os pilares, os princípios orientadores, as instruções políticas e estratégias sejam concretizados.



IMAGEM 15. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE DE MINDELO  
FOTO: LUÍS BERTICELLI

## 7. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA PNH

Monitorar, avaliar e fazer periodicamente a revisão, são factores fundamentais para a medição do desempenho e a revisão da política de habitação e, especialmente, confirmar o progresso no cumprimento do objectivo de que todos cabo-verdianos tenham acesso à habitação condigna. Mecanismos apropriados deverão ser implementados para garantir o monitoramento do progresso e a avaliação da eficácia das instruções políticas e estratégias. O monitoramento e a avaliação periódica fornecem uma base justificável para a revisão de aspectos da política para melhorar o desempenho.

Monitorar a PNH é fundamental no processo de planeamento e gestão, sendo etapa importante de qualificação dos programas executados. O órgão central do Governo com o departamento da habitação, os governos locais, as instituições e organizações que diretamente interferem na habitação e a sociedade civil em geral, neces-

sitam regularmente ter acesso aos dados da produção habitacional para avaliação e tomada de decisão. Neste sentido, o SIH destaca-se como peça crucial no processo de planeamento e gestão da PNH. Informações que envolvam as dimensões territorial, económica e social dos assentamentos informais, a velocidade de execução dos projetos e o fluxo de investimentos por município fornecem aos agentes públicos e toda a sociedade o panorama para identificação de gargalos institucionais e de prioridades no atendimento da demanda. Sem um sistema que forneça relatórios sistemáticos de demanda e de investimentos realizados, os que planeiam e executam a PNH ficam desprovidos de mecanismos de avaliação da política.

Para proporcionar ambiente de transparência das ações governamentais, relatórios actualizados, a partir dos dados do SIH devem estar disponíveis a qualquer cidadão, de forma a garantir plena

participação dos cidadãos na dinâmica política. A divulgação dos dados ao público também incentiva o desenvolvimento de estudos por parte de pesquisadores e instituições da sociedade civil, que podem contribuir para a melhoria da PNH em Cabo Verde. Esta será uma das principais contribuições no acesso universal aos dados sistematizados construídos pelo Sistema de Informações Habitacionais.

O estabelecimento de metas também se comporta como um instrumento que permite o monitoramento das ações do poder público. O Governo e os municípios, através da articulação com outros sectores, devem incentivar a elaboração de estudos sobre o sector habitacional, bem como promover e apoiar o debate sobre temas afins. Além da fase de monitoramento das ações, a avaliação da PNH deve ser feita regularmente tanto a nível central do Governo, Assembleias Municipais, instituições que interferem diretamente no sector da habitação, como também por todos os actores organizados nas associações profissionais, universidades e organizações internacionais em Cabo

Verde. O objectivo é de promover a reflexão sobre os procedimentos adoptados na implantação da PNH e conduzir possíveis ajustes. Este processo pode recorrer à elaboração de estudos específicos sobre determinados aspectos de avaliações após ocupação dos empreendimentos entregues.

“Monitorar, avaliar e fazer periodicamente a revisão, são factores fundamentais para a medição do desempenho e a revisão da PNH e, especialmente, confirmar o progresso no cumprimento do objectivo de que todos cabo-verdianos tenham acesso à habitação condigna.

**Constrangimentos:**

- i. Falta de mecanismos adequados de monitoramento, avaliação e revisão;
- ii. Falta de mecanismos de feedback para a formulação de políticas e implementação de programas e projetos.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 27: O governo deve criar o Conselho Nacional de Habitação de monitoramento e avaliação da PNH**

**Estratégias:**

A fim de monitorar e avaliar a implementação efectiva desta política, o Governo com o apoio do Órgão Executivo deve criar o SMA - Sistema de Monitoramento e Avaliação da PNH com as seguintes atribuições:

- i. Desenvolver indicadores apropriados para monitorar, avaliar e rever a PNH;
- ii. Monitoramento e avaliação de desempenho dos planos e programas de habitação;
- iii. Desenvolver indicadores relacionados às dinâmicas sociais, ambientais e urbanas;

- iv. Desenvolver ferramentas apropriadas para o aperfeiçoamento e revisão da PNH;
- v. Ter informações sobre uso e ocupação do solo, adequabilidade do sítio físico ao assentamento urbano, áreas de restrição à ocupação, como áreas de risco, áreas contaminadas, áreas de protecção ambiental e similares;
- vi. Sensibilizar os intervenientes no sector da habitação na forma de melhorar as intervenções, os papéis e responsabilidades das partes interessadas e os intervenientes na monitorização e avaliação;
- vii. Analisar necessidades e atendimentos habitacionais;
- viii. Realizar uma revisão intercalar da implementação da PNH a cada cinco (5) anos;
- ix. Rever exhaustivamente a PNH a cada dez (10) anos.

O Governo deve criar o **Conselho Nacional de Habitação**, composto por todos os que direta ou indiretamente possam interferir na habitação, nomeadamente, entidades e instituições do Governo, do Poder Local, Associações e outras entidades e peritos que estejam disponíveis para dar o seu contributo e cujo instrumento de apoio seja o SMA.



FIGURA: SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO  
FONTE: VICTOR BETTENCOURT



IMAGEM 17. ASSENTAMENTO INFORMAL NA ILHA DO SAL  
FOTO: CÂMARA DO SAL

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta Política Nacional de Habitação foi elaborada considerando que todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.

A habitação é um dos elementos imprescindíveis na reprodução da força de trabalho porque para manter e desenvolver essa força de trabalho, o homem necessita de uma moradia para morar, sendo por isso, o elemento-chave para termos um país melhor, com mais educação, mais saúde e mais emprego. Com a diminuição do Défice Habitacional e o melhoramento de moradias inadequadas,

Cabo Verde terá mais segurança, o acesso a energia será mais facilitado, o saneamento básico garantido de forma mais eficiente e económica, o ambiente preservado, um sector turístico mais atrativo e a mobilidade melhorada. A PNH também incorpora direta e indiretamente estratégias destinadas à mitigação e adaptação às alterações climáticas, à preservação de solos para funções ecológicas e agrícolas e à conservação da natureza.

Esta PNH define premissas, princípios, diretrizes e instrumentos para o desenvolvimento habitacional com o objectivo de transformar os assentamentos humanos em Cabo Verde e também contribuir significativamente para os esforços de redução da pobreza. Foi elaborada com base num exaustivo processo de diagnóstico da situação urbana

do país através da mobilização e participação de diversos actores interessados e envolvidos no desenvolvimento habitacional em Cabo Verde. O objectivo geral é de oferecer um quadro para o desenvolvimento habitacional inclusivo, resiliente, eficiente e sustentável, de maneira a assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e contribuir para o crescimento sócio-económico do país de forma sustentável, com base nos principais problemas da habitação em Cabo Verde. Os pilares definidos para a elaboração desta política foram o mercado formal de habitação, o mercado informal de habitação e a intersectorialidade. Para se atingirem os objectivos gerais, de acordo com os pilares e princípios orientadores desta PNH, foi necessário analisarem-se os constrangimen-

tos e a prossecução de intervenções destinadas a consolidar uma produção habitacional que responda as necessidades de todas as camadas da população, especialmente as mais vulneráveis, de acordo com as áreas prioritárias aqui definidas, os constrangimentos encontrados, as instruções políticas e as estratégias para a sua implementação a curto, médio e longo prazo.

Mas para que esta política pública seja bem-sucedida é necessário um processo de implementação que, além de passar por rever profundamente e actualizar todo o quadro legal e normativo, deve ter como instrumentos únicos de implementação o Plano Nacional de Habitação (PLANAH), Planos Municipais de Habitação (PLAMUH) em todos os municípios e um Sistema de Informação Habitacional (SIH).

A PNH e em particular os instrumentos de implementação, necessitam de uma boa governação, essencial para o desenvolvimento sustentável, conforme descrito nesta política. A política de habitação é multisectorial e multidisciplinar, exige por isso esforços concertados de todas as partes interessadas, para uma boa governação e para que as instruções políticas sejam concretizadas.

Por fim, a PNH orienta o monitoramento, a avaliação e revisão periódica que são factores fundamentais para a medição do desempenho e revisão da política e especialmente para confirmar o progresso no cumprimento do objectivo que todos cabo-verdianos almejam de acesso à habitação condigna. São propostos mecanismos apropriados para garantir o monitoramento do progresso e a avaliação da eficácia das instruções políticas e estratégias, para se ter uma base justificável para a revisão de aspectos da política para melhorar o desempenho.

A Política Nacional de Habitação concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de direito à habitação. O Plano Nacional de Habitação, os orçamentos do Estado, os Programas de habitação e de reabilitação urbana e os projetos estruturantes deverão estar integrados na política.

IMAGEM 18. PLANIFICAR, INFRAESTRUTURAR, PROJECTAR AS EDIFICAÇÕES E CONSTRUIR  
FOTO: VICTOR BETTENCOURT



# INSTRUÇÕES POLÍTICAS

## 4.1. ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 1:** Estruturar e implantar quadro institucional a nível nacional contendo um Órgão Diretivo, responsável por elaborar, monitorar, actualizar e liderar políticas habitacionais em combinação com ordenamento do território e urbanismo, e um Órgão Executivo, encarregue da implementação das políticas, planos, programas e instrumentos associados, focado particularmente nos grupos mais vulneráveis.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 2:** Reforçar capacidade das Autarquias Municipais no planeamento, implementação e monitorização de programas habitacionais.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 3:** Promover mais ativamente a participação comunitária no planeamento, implementação e monitorização de projetos de desenvolvimento urbano e habitacional, particularmente nas áreas mais vulneráveis.

## 4.2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO E NORMATIVO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 4:** Assegurar a coerência e complementaridade de todo o quadro jurídico relativo à habitação, ordenamento do território e urbanismo, alinhando a PNH e PNOTU e políticas e programas de outros sectores.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 5:** Viabilizar processos administrativos e de planeamento relacionados com a habitação que sejam céleres e inclusivos, com requisitos realistas face às necessidades e possibilidades dos cidadãos, especialmente os mais vulneráveis.

## 4.3. OFERTA E PARQUE HABITACIONAL

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 6:** Promover o desenvolvimento habitacional de maneira diversificada, incluindo o sector privado, cobrindo diferentes faixas de rendimento, modelos de entrega e utilização, incluindo arrendamento, e assegurando sua relação com a demanda e sua adequação cultural.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 7:** Estimular a participação do mercado formal na produção de soluções habitacionais de interesse social.

## 4.4. DÉFICE, NECESSIDADE E DEMANDA HABITACIONAL

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 8:** Incrementar os programas de melhoria dos assentamentos informais existentes, através da hierarquização de intervenções, priorizando a requalificação, reabilitação e acessibilidades, considerando o realojamento (voluntário) como última opção.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 9:** Actuar na prevenção do surgimento de novos assentamentos informais através de planos de expansão e densificação adequados de acordo com o crescimento populacional no longo prazo.

## 4.5. FINANCIAMENTO HABITACIONAL

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 10:** Promover produtos de crédito que sejam adequados às condições financeiras dos cabo-verdianos, especialmente famílias de baixa renda e jovens, e às estratégias de construção por eles utilizadas, incluindo produtos não financeiros (p. ex. materiais e assistência).

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 11:** Utilizar subsídios de maneira cautelosa e direcionada à demanda, com foco nos grupos mais vulneráveis.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 12:** Facilitar acesso ao crédito para o mercado formal e informal da habitação, através de programas específicos, incluindo especialmente pequenos empreiteiros.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 13:** Reforçar a capacidade financeira a nível local para desenvolvimento de programas habitacionais através de recursos exógenos e endógenos, particularmente através de mecanismos de tributação de base fundiária.

## 4.6. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 14:** Reforçar conexão de políticas e planos habitacionais com planos urbanísticos e instrumentos associados, particularmente a nível local, ressaltando a influência da estrutura urbana no acesso à uma habitação condigna

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 15:** Assegurar consolidação do tecido urbano através do cumprimento da função social do solo, estabelecendo ações para aplicação de instrumentos de desenvolvimento habitacional, urbano e regularização fundiária

## 4.7. TERRENO PARA HABITAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 16:** Assegurar um cadastro territorial abrangente, actualizado e integrado, incluindo terrenos e construções, de maneira a facilitar a gestão de todo território cabo-verdiano..

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 17:** Promover o acesso à terra através do contínuo de alternativas de usufruto do solo, incluindo direito de superfície, posse coletiva, e mecanismos intermediários.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 18:** Disponibilizar terrenos de maneira diversificada e equitativa, atendendo às diferentes faixas de rendimento, e com distintos modelos de entrega.

## 4.8. INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 19:** Estabelecer um mecanismo de coordenação e planeamento conjunto para a prestação de serviços de infraestrutura acessíveis e sustentáveis para apoiar o desenvolvimento da habitação.

## 4.9. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 20:** Estabelecer um Regulamento Geral de Edificações Sustentáveis que responda à realidade da construção habitacional do país e promova práticas sustentáveis e resilientes.

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 21:** Estabelecer um mecanismo de coordenação, desenvolvimento, promoção, assistência e disseminação de informação sobre o uso de materiais de construção e tecnolo-

gias de construção acessíveis, sustentáveis e resilientes, especialmente com o mercado informal.

## 4.10. RESILIÊNCIA HABITACIONAL

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 22:** Realizar o mapeamento periódico a nível municipal das áreas de risco e ações para evitar sua ocupação e instituir o realojamento voluntário como opção única de realojamento a não ser em casos de riscos de desastres para residentes

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 23:** Promover programas de larga escala para aumento da resiliência habitacional envolvendo os municípios, programas de capacitação e projetos sociais de organização e mobilização comunitária.

## 5.1. PLANAH - PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 24:** Institucionalizar o Plano Nacional de Habitação (PLANAH) como instrumento para implementação da PNH a nível nacional.

## 5.2. PLAMUH - PLANOS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 25:** Institucionalizar os Planos Municipais de Habitação (PLAMUH) como instrumento para a implementação da PNH a nível local

## 5.3. SIH - SISTEMA DE INFORMAÇÃO

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 26:** Estabelecer o Sistema de Informação Habitacional (SIH) a nível nacional, com implantação a nível municipal

## 7. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA PNH

**INSTRUÇÃO POLÍTICA 27:** O governo deve criar o Conselho Nacional de Habitação de monitoramento e avaliação da PNH.

# GLOSSÁRIO

## Acessibilidade

Facilidade de aceder a um determinado ponto de destino. Um conjunto de características que um ambiente urbano, edifício, produto, serviço ou meio de comunicação deve ter para ser utilizado em condições de conforto, segurança, igualdade e autonomia por todas as pessoas, incluindo aquelas com diferentes capacidades motoras ou sensoriais. A ideia de acessibilidade universal engloba uma série de medidas que devem ser tidas em conta na elaboração de estratégias políticas e sociais. No entanto, a habitação não é adequada se as necessidades específicas de grupos desfavorecidos e marginalizados não forem levados em conta e no caso de Acessibilidade Financeira a habitação não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o desfrute de outros direitos humanos do morador.

## Aforamento

Contrato pelo qual um município, foreiro, adquire o direito de construir habitação sobre um lote de terreno da Câmara Municipal, o senhorio. A propriedade divide-se assim em dois: domínio útil e domínio directo. Ou seja, cessão ou transferência de domínio útil de um imóvel, mediante pagamento de uma pensão anual;

## Alterações Climáticas (Antropogénicas)

Variações climáticas planetárias atribuídas, direta ou indiretamente, à atividade humana. Estas variações alteram a composição da atmosfera mundial, aumentando a variabilidade natural do clima durante certos períodos de tempo. O aquecimento do sistema climático (tanto na atmosfera como no oceano), o aumento das concentrações de gases com efeito de estufa, o desbaste da camada de ozono, a redução dos volumes de neve e gelo, a subida do nível do mar e o aumento dos fenómenos meteorológicos extremos, como chuvas fortes e secas, são algumas das suas provas actuais.

## Análise Ambiental

Levantamento de dados por meio de metodologias compatíveis, relativos a determinado projeto, estimando sua área de influência. Neste processo, identifica-se os benefícios ou danos ao meio ambiente gerados pelos empreendimentos, propondo medidas mitigadoras ou formulando programas de monitoramento e a elaboração dos estudos de impactos ambientais.

## Área urbana consolidada

É uma área de solo urbanizado que se encontra

estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra-estruturação e esta edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado à edificação. A definição de área urbana utilizada pelos institutos nacionais de estatística varia muito entre os países e, em alguns casos, tem mudado ao longo do tempo dentro de um único país. Os critérios para classificar uma área como urbana, em geral, baseiam-se em uma ou numa combinação de características, tais como: população mínima; densidade populacional; proporção empregada em atividades não-agrícolas; a presença de infraestruturas tais como estradas pavimentadas, eletricidade, água canalizada ou esgotos; e a presença de serviços de educação ou saúde

## Áreas Ociosas (vazios urbanos/espacos ociosos)

São vazios urbanos, normalmente definidos como espaços não construídos e não qualificados como áreas livres no interior do perímetro urbano da cidade, integrados na malha urbana dotadas de infraestrutura e equipamentos sociais mas que não realizam uma função social. Além das áreas não edificadas (terras e terrenos vazios), os vazios urbanos abrangem as áreas edificadas não utilizadas ou subutilizadas, como por exemplo casas, armazéns, lojas e edifícios antigos ou deteriorados que precisam ser revitalizados. Também são considerados imóveis subutilizados aqueles que não atendem a taxa de aproveitamento mínimo, definida no Plano Diretor Municipal de cada município.

## Áreas (zonas) de Risco

Áreas de risco são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da acção antrópica. Por exemplo, lagoas sujeitas a inundações, florestas sujeitas a incêndios, áreas de alta declividade (encostas ou topos de morros) com risco de desmoronamento ou deslizamento de terra, áreas contaminadas por resíduos tóxicos, áreas sujeitas a efeitos diretos e indiretos devido a erupções vulcânicas, etc.

## Áreas de Protecção Ambiental (Área protegida)

Área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais, especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, com os objectivos básicos de proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais. A área pode ser terrestre ou

aquática, estabelecida legalmente em regime de propriedade pública ou privada, regulamentada ou administrada com objectivos específicos de conservação.

## Assentamentos Humanos

Conceito integrador que compreende componentes físicos de abrigo e infraestrutura, bem como serviços, como educação, saúde, cultura, bem-estar, lazer e nutrição.

## Assentamentos Ilegais (construções)

Assentamentos ou Construções Ilegais são a designação atribuída a prédios ou conjunto de prédios contíguos predominantemente ocupados por construções não licenciadas ou que tenham sido submetidos a uma operação de parcelamento destinado à construção apesar de não ter sido emitida uma licença.

## Assentamentos informais

São áreas residenciais onde: (1) moradores não têm segurança de posse com relação à terra ou moradias que habitam, com modalidades que variam entre ocupações ilegais e locação informal; (2) os bairros geralmente carecem ou estão isolados dos serviços básicos e da infraestrutura urbana e (3) as habitações podem não cumprir com os regulamentos vigentes de planeamento e construção, e muitas vezes estão situadas em áreas geograficamente e ambientalmente perigosas.

## Autoconstrução

Sistema utilizado na construção de moradias e infraestrutura baseado no uso da mão de obra dos próprios interessados na obtenção de casa ou melhorias, na soma dos esforços individuais e também no sistema de autogestão da construção pela contratação de trabalhadores informais ou formais da construção.

## Cadastro Predial

O Cadastro Predial visa recolher os dados que caracterizam e identificam cada terreno/propriedade existente numa determinada zona.

## Coabitação familiar,

Famílias que dividem um mesmo domicílio através de cômodos (parte de uma moradia) cedidos ou arrendados inadequadamente ou através de famílias conviventes (famílias secundárias) que dividem o mesmo espaço com famílias principais.

## Cadastro Social Único

É um instrumento de registo e de classificação da situação socioeconómica dos indivíduos e agregados

familiares, em Cabo Verde, permitindo a identificação de potenciais beneficiários de programas a nível da protecção Social, nomeadamente, a Pensão Social, o Rendimento Social de Inclusão, as Tarifas Sociais de água e energia e a acção social escolar.

## Défice Habitacional

Carência imediata de construção de novas casas para solucionar os problemas sociais de habitação no país, ou seja, habitações inexistentes ou sem condições de habitabilidade em cada momento do tempo representado pelo número de indivíduos e agregados familiares que estejam num dos componentes de habitação precária, coabitação familiar, despesa excessiva ou sobrelocação.

## Demanda por habitação

Depende de uma série de factores sócio-económicos sendo a capacidade e a vontade da população em pagar pelas opções de moradia actualmente disponíveis.

## Desenvolvimento Habitacional

O desenvolvimento Habitacional corresponde a uma dimensão específica do desenvolvimento territorial, ou seja, engloba medidas como a melhoria das condições de habitabilidade, das acessibilidades, das condições de vida e do ambiente em geral. O desenvolvimento territorial é entendido como o processo através do qual a geografia dos territórios habitados pelas sociedades humanas é progressivamente transformada. Envolve componentes físicas (infraestruturas, paisagens rurais e urbanas, etc.), mas também a estrutura territorial ou o padrão de povoamento, isto é, a distribuição geográfica da população e das actividades humanas, em particular a dimensão das cidades e as relações que se estabelecem entre elas. O desenvolvimento territorial é um conceito abrangente também utilizado como objectivo de políticas públicas (políticas de desenvolvimento territorial).

## Desenvolvimento Urbano

O desenvolvimento urbano pode ser entendido como a evolução de uma área (urbana) específica ou como as múltiplas actividades que contribuem para o desenvolvimento dessa área. Promover o desenvolvimento urbano significa agir com vista à melhoria dos vários potenciais - económico, social, ambiental e cultural - das cidades e das áreas urbanas. O desenvolvimento urbano envolve um largo espectro de políticas públicas baseadas em conhecimento de origem multidisciplinar. O envolvimento da sociedade civil através de acções participativas e parcerias é também essencial para

abordar as questões complexas do desenvolvimento urbano. Recentemente, os objectivos de sustentabilidade e de promoção da inclusão e coesão sociais tornaram-se centrais nas estratégias de desenvolvimento urbano.

#### **Desenvolvimento Sustentável**

Desenvolvimento que atenda as necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de satisfazerem as suas próprias necessidades. O Desenvolvimento Sustentável não deve pôr em risco os sistemas naturais que sustentam a vida na Terra (a atmosfera, as águas, os solos e os seres vivos). Este conceito não se limita à dimensão ambiental, mas envolve igualmente, pelo menos, mais duas dimensões: a inclusão social e o desenvolvimento económico.

#### **Despesa excessiva**

Despesa excessiva corresponde ao número de famílias urbanas, com rendimento familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem por ex. mais de 30% do seu rendimento com o arrendamento.

#### **Direito de superfície**

O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações. Trata-se de um desdobramento da propriedade e, segundo o Código Civil, deve ser concedido mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

#### **Direito de Propriedade**

Direito de propriedade é o direito que indivíduos ou organizações têm de controlar o acesso a recursos ou ativos de que são titulares tendo o proprietário, sobre a sua propriedade, o direito de uso, gozo e disposição, considerando que o direito de uso consiste em extrair da coisa todos os benefícios ou vantagens que ela puder prestar, sem alterar-lhe a substância, o direito de gozo consiste em fazer a coisa frutificar e recolher todos os seus frutos e o direito de disposição consiste em consumir a coisa, gravá-la com ónus, aliená-la ou submetê-la a serviço de outrem.

#### **Domicílios rústicos**

São aqueles sem paredes de alvenaria (paredes de bloco, vidro, pedra, tijolo, etc.) ou madeira aparelhada.

#### **Domicílios improvisados**

Todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa.

#### **Domínio Privado**

Os bens imóveis do domínio privado são os que estão sujeitos a um regime de direito privado e inseridos no comércio jurídico correspondente, tendo em conta o disposto no Código Civil. O Domínio Público são os bens imóveis inalienáveis e não podem nem serem vendidos nem tratados como Domínio Privado.

#### **Equipamentos de utilização coletiva:**

São as edificações e os espaços não edificados afectos a provisão de bens e serviços destinados a satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, na educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

#### **Espaços públicos**

Também designado por espaços de uso público e coletivo é todo o espaço da cidade que não pertence ao uso privado, onde acontecem as atividades urbanas cotidianas, como ruas e avenidas, largos, praças e parques, terminais de transporte, etc. Espaços público ou de território público

#### **Espaços privados**

Espaço que não pertence ao domínio público, e sim ao indivíduo. Espaço de acesso e uso restrito definido, de propriedade privada do solo e da construção.

#### **Espaços abertos**

São espaços urbanos não construídos, não afetados pelas infraestruturas no interior ou nas proximidades dos sectores reservados das construções.

#### **Estrutura urbana**

Conjunto de fluxos e atividades num dado espaço físico representado pela rede de relações intraurbanas (na escala da região, do País, etc.). São espaços edificados (residências, edifícios institucionais ou comerciais e industriais) e os denominados livres (ruas, avenidas, jardins, ou praças), constituem essa estrutura morfológica e volumétrica.

#### **Expropriação**

Consiste na apropriação forçada de bens imóveis, designadamente através de transferência de propriedade ou de outros direitos a ela inerentes, com fundamento da necessidade da sua afetação a um especial fim de utilidade pública, a favor da entidade em cujas atribuições se inclua a prossecução desse fim, mediante o pagamento da justa indemnização. É um instrumento de execução de planos a que a administração pode recorrer sempre que seja

necessário à execução de planos municipais de ordenamento do território

#### **Função social da propriedade**

Função social da propriedade é um conceito que deve ser determinado juridicamente, que entende um interesse coletivo da propriedade privada e sua correta utilização económica, com base em equidade social, sem prejuízo ao carácter individual de liberdades. Em um terreno concedido por aforamento ou ocupado por boa-fé e com segurança de posse por meio do direito de superfície, para garantia do cumprimento da função social da propriedade, deve ser verificado a utilização efetiva do imóvel edificado no mesmo.

#### **Função social da terra (solo)**

A função social da terra é um conceito que deve ser determinado juridicamente, que entende um interesse coletivo da terra e sua correta utilização económica, com base na equidade social, sem prejuízo ao carácter individual de liberdades. A terra deve cumprir um uso, seja como meio de produção, no sentido de extração de renda ou obtenção de moradia, como preservação ambiental ou outros usos a serem definidos.

#### **Gestão Democrática**

Processos de gestão do território, a nível nacional e municipal, com a participação de toda a sociedade através de debates, audiências, consultas públicas, conferências, iniciativa popular diversa em leis, planos, programas e projetos incluindo a gestão orçamental participativa a nível das autarquias sobre os planos e propostas de orçamento.

#### **Gestão Integrada**

Gestão unificada, combinada e coordenada dos problemas ambientais que relaciona e junta as organizações mais relevantes, grupos, indivíduos e disciplinas que proporcione uma completa abrangência.

#### **Gestão de Resíduos**

Operações de recolha, transporte, armazenagem, tratamento, valorização e eliminação de resíduos, incluindo a monitorização dos locais de descarga após encerramento das respetivas instalações, bem como o planeamento dessas operações

#### **Gestão de Risco**

Consiste na verificação dos pontos críticos que possam vir a apresentar não conformidade durante a execução de determinado projeto ou atividade.

#### **Gestão do solo (terra)**

A gestão do solo pode ser definida como o processo de gestão sustentável do uso e ocupação do solo

#### **Gestão do território**

Gestão sobre a base geográfica do Estado, sobre a qual ele exerce a sua soberania, e que abrange solo, rios, lagos, e mares interiores.

#### **Gestão urbana**

No contexto geral das políticas de desenvolvimento territorial, a gestão urbana engloba um conjunto de políticas públicas, concebidas e aplicadas ao nível local e metropolitano, que abordam um amplo espectro de aspectos como planeamento do uso do solo, transportes, habitação, renovação urbana, reconversão de terrenos abandonados e lotes industriais, protecção ambiental, gestão de resíduos, abastecimento de água e energia, oferta de serviços e equipamentos, desenvolvimento económico, coesão e integração social, protecção e valorização do património cultural, promoção e desenvolvimento cultural, etc.

#### **Habitação Social ou Habitação de Interesse Social**

É um tipo de habitação financiada, em sua totalidade ou parcialmente, por agentes governamentais que tem como critério de acesso o rendimento familiar (por ex. os dois quintis mais baixos de rendimento), podem ser as habitações sociais em massa, em auto-construção dirigida ou assistida, em programas de arrendamento social etc. , seja de empreendimentos públicos, privados ou individuais. Também são utilizados na literatura os termos habitação popular, habitação económica ou mínima, habitação de custos controlados, habitação de interesse ou de carácter social.

#### **Habitação Precária (ou precariedade habitacional)**

Em razão da precariedade de suas construções ou em virtude do desgaste da estrutura física, ou moradias em imóveis e locais com fins não residenciais, por exemplo domicílios improvisados.

#### **Inadequação de Moradias**

Moradias ou domicílios com problemas que comprometem o funcionamento básico da habitação e qualidade de vida dos moradores.

#### **Infraestrutura básica**

Em uma cidade, conjunto de instalações necessárias às atividades humanas básicas, como rede de esgotos, abastecimento de água e fornecimento de energia eléctrica.

**Inclusão Social**

É o conjunto de ações que garante a participação igualitária de todos na sociedade, independente da classe social, da condição física, da educação, do género, da orientação sexual, da etnia, entre outros aspectos. O conceito de inclusão, no planeamento, reconhece que todas as pessoas têm o direito a participar na elaboração do ambiente construído e de se beneficiar do desenvolvimento urbano.

**Infraestruturas urbanas**

São os sistemas técnicos de suporte directo ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto. Estrutura ou malha viária, redes de serviços urbanos de distribuição de água, de energia eléctrica, iluminação pública, rede de esgoto pluvial e cloacal, drenagem, telefone, TV a cabo, antenas de transmissão.

**Meio rural**

O meio rural (campo), são áreas com uma densidade demográfica relativamente baixa e sem cidades de dimensão significativa. O campo refere-se a certas formas de paisagem e de usos do solo, em que a agricultura e as áreas naturais desempenham um papel importante.

**Necessidade Habitacional**

Refere-se a novas habitações, decorrente da dinâmica populacional, tanto demográfica como socioeconómica e deve ser estimado, podendo ser projectado, sob alternativas diversas, em diferentes horizontes temporais.

**Ocupações Ilegais**

Ocupações Ilegais são a designação atribuída a prédios ou conjunto de prédios contíguos predominantemente ocupados por construções não licenciadas (construções ilegais) ou que tenham sido submetidos a uma operação de parcelamento destinado à construção apesar de não ter sido emitida uma licença.

**Ordenamento do território**

É o processo integrado da organização do espaço biofísico, tendo como objectivo o uso e a transformação do território, de acordo com as suas capacidades e vocações, e a permanência dos valores de equilíbrio biológico e de estabilidade geológica, numa perspectiva de aumento da sua capacidade de suporte de vida.

**Parceria público-privada PPP (ou parceria com o sector privado)**

A parceria público-privada é um acordo formal

(geralmente, um contrato), através do qual uma entidade pública (governo, autoridade local ou regional) e uma ou mais entidades privadas decidem cooperar para construir equipamentos ou desenvolver serviços.

**Parcela**

É uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.

**Perímetro urbano**

É uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

**Planeamento**

Processo racional de tomada de decisão, implicando uma reflexão sobre as condições sociais, económicas e ambientais, que informa as decisões futuras.

**Processo participativo (planeamento)**

É uma forma específica das actividades de planeamento posta em prática pelas autoridades públicas, principalmente ao nível local, que confere ao cidadão a possibilidade de desempenhar um papel activo no processo de planeamento. A forma de planeamento participativo mais comum é a consulta da população sobre projectos que se encontram em fase de discussão prévia à sua aprovação formal. Outras formas mais criativas e aprofundadas de participação pública são também utilizadas, como workshops, debates públicos, etc. A Internet desempenha um papel cada vez mais importante no planeamento participativo, através da disseminação de informação sobre projectos de planeamento e do recurso a sistemas de comunicação interactiva

**Protecção do Ambiental**

Conjunto de medidas e controlo necessários para prevenir estragos e degradação do ambiente, incluindo a sustentabilidade dos seus recursos vivos

**Reabilitação de Edificações e Habitacional**

Obras que visam à recuperação e a reintegração física de uma construção, uma vez resolvidas todas as anomalias construtivas, funcionais, de higiene e de segurança acumuladas ao longo dos anos, promovendo a modernização para melhorar o desempenho de duas funções, aproximando-a dos actuais níveis de exigência.

**Reabilitação urbana**

Entende-se uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da

realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

**Resiliência Habitacional**

Capacidade de qualquer habitação para recuperar, adaptar e manter a continuidade após receber um impacto causado por um desastre ou catástrofe. Uma habitação resiliente é aquela que avalia, planeia e age para se preparar e responder a todos os tipos de riscos, sejam eles naturais ou antropogénicos, esperados ou inesperados. Através do reforço da resiliência, as habitações estão mais bem preparadas para proteger os seus moradores.

**Risco de Judicialização**

Risco de recurso a via judicial para resolver questão (geralmente política) que poderia ou deveria ser solucionada de outra forma

**Revitalização Urbana**

Preservação que consiste em restituir a vitalidade ao património ambiental que entrou em decadência formal ou funcional. São passíveis de revitalização as praças públicas, os centros urbanos deteriorados, os parques e as áreas verdes, promovidas pelos órgãos competentes a fim de readequar o uso e ocupação do solo urbano. As operações de revitalização são operações desenvolvidas em áreas urbanas degradadas ou conjuntos arquitectónicos de valor histórico, de modo a relacionar as intervenções pontuais mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, procurando a conseqüente melhoria da qualidade geral dessas áreas ou conjuntos urbano.

**Saneamento Básico**

Conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais urbanas

**Serviços públicos**

É uma expressão genérica para designar os serviços prestados aos cidadãos (directa ou indirectamente) por entidades públicas. Os serviços públicos são prestados numa grande variedade de domínios, como o transporte público, a recolha e distribuição de correio, a saúde, a educação, as telecomunicações, etc. Os princípios em que se baseiam os serviços públicos são a equidade (igual acesso para todos)

e as condições razoáveis de acesso (a maioria dos serviços públicos são subsidiados porque não são lucrativos).

**Sobrelotação de domicílios arrendados**

Indivíduos que vivem em casas e apartamentos arrendados com número excessivo de pessoas (por ex. número médio superior a três moradores por dormitório).

**Tecido urbano**

É a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infra-estruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem.

**Urbanismo**

É uma disciplina do planeamento que lida com o desenvolvimento físico, social, económico e ambiental das regiões metropolitanas, dos municípios e dos bairros. O urbanismo concretiza-se através da elaboração de planos de uso do solo e também de regulamentos locais no domínio do ambiente e da edificação.

**Urbanização**

São processos formais ou informais de criação de solos urbanos com realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas.”

**Usos do solo**

São as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território

**Zona**

É cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento.



