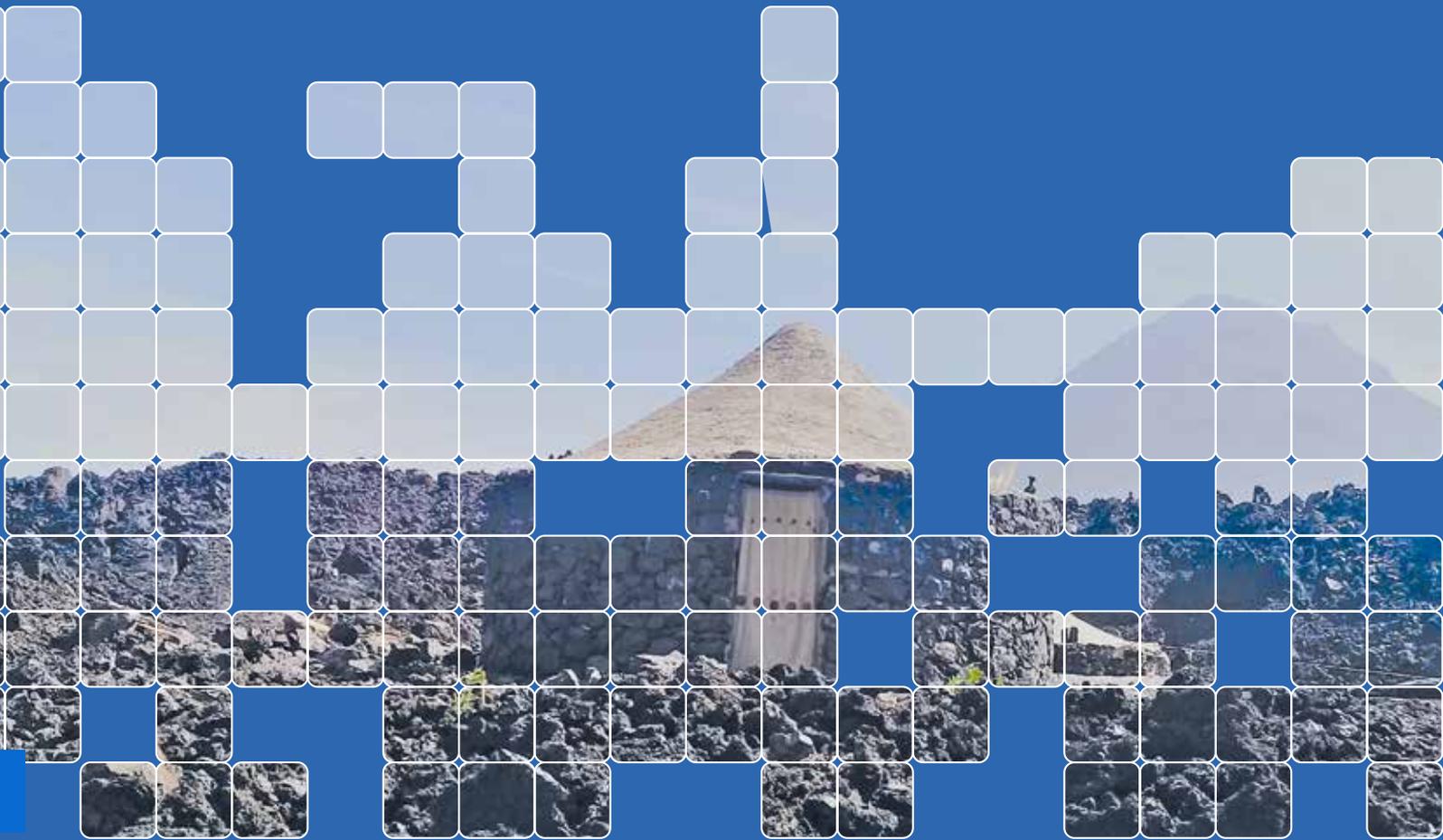


PERFIL DO SECTOR DE HABITAÇÃO CABO VERDE

2ª EDIÇÃO



MINISTÉRIO DAS
INFRA-ESTRUTURAS, ORDENAMENTO
DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



ONU HABITAT
POR UM FUTURO URBANO MELHOR
CABO VERDE

REPÚBLICA DE CABO VERDE

SANTO ANTÃO



SÃO VICENTE

SANTA LUZIA



SÃO NICOLAU



SAL

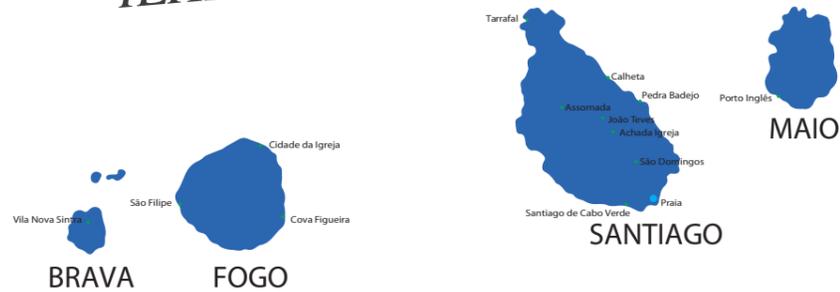


BOA VISTA

ILHAS DE BARLAVENTO

Oceano Atlântico

ILHAS DE SOTAVENTO



BRAVA

FOGO

SANTIAGO

MAIO

● Cidades de Cabo Verde

● Capital de Cabo verde

PERFIL DO SECTOR 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.

Segunda edição publicada na cidade da Praia, Cabo Verde.

Produzido por: Governo de Cabo Verde, CP 304, Várzea, Cidade da Praia, Santiago, CABO VERDE Tel: (+238) 2610248 2610309 2610305

2019

AGRADECIMENTOS

O Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação reconhece a imprescindível contribuição da ONU-Habitat e de todas as demais entidades e personalidades que colaboraram na concretização do Perfil do Sector de Habitação de Cabo Verde, em especial:

- > Chefia do Governo de Cabo Verde
- > Ministério da Família e Inclusão Social (MFIS)
- > Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT)
- > Instituto Nacional de Estatísticas (INE)

FICHA TÉCNICA

TÍTULO: PERFIL DO SETOR DE HABITAÇÃO DE CABO VERDE

AUTOR: MINISTÉRIO DAS INFRA-ESTRUTURAS, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
ONU-Habitat CABO VERDE

COORDENAÇÃO: VICTOR BETTENCOURT

EQUIPA TÉCNICA:

EVANDRO HOLZ - ONU-Habitat
VICTOR BETTENCOURT
EVANDRO HOLZ – ONU-Habitat
MARIA DA LUZ BETTENCOURT – DGPOG - MIOTH
JULIA RABÊLO – ONU-Habitat
HELGA VICENTE – INGT
FRANCISCO DUARTE – ONU-Habitat
JANICE SILVA – ONU-Habitat
MARIA DO CARMO VARELA - INGT
EDNA SEQUEIRA – DGPOG - MIOTH
LAURINDO RODRIGUES – DGPOG - MIOTH
CARLA SOARES – GABINETE MIOTH
CELSO SOARES RIBEIRO - INE
CARLOS ALBERTO MENDES - INE
TERESA BARROS MONIZ - INE
ULISSES LIMA DA CRUZ - INE
ENEIDA MORAIS – DGM - MIOTH
MANUELA SILVA – PASSWORD CV
SUSANA RENDALL – MIOTH
EDSON VASCONCELOS – INGT
JULIA RABÊLO – ONU-Habitat
TIPOGRAFIA SANTOS
150 EXEMPLARES

SOCIALIZAÇÃO:

REVISÃO EDITORIAL:

DESIGN GRÁFICO:

IMPRESSÃO:

1ª TIRAGEM:

DEZEMBRO DE 2019

MIOTH

PONTA BELÉM PRAIA, 7600 - C.P. 114 – REPÚBLICA DE CABO VERDE

ONU-Habitat

AVENIDA OUA, ACHADA DE SANTO ANTÓNIO - C.P. 62. PRAIA, SANTIAGO, CABO VERDE



CARTA DO PRIMEIRO MINISTRO

“O direito a dispor de uma habitação condigna é uma necessidade básica de qualquer ser humano pelo impacto que pode ter na sua qualidade de vida, estabilidade familiar, saúde física e psíquica”.

O Governo considera que o funcionamento mais eficiente do sector de habitação é condição fundamental, não só para a dinamização do sector imobiliário, da reabilitação urbana e das cidades, mas também para a inclusão social das famílias e mobilidade das pessoas, pelo que os seus mecanismos de dinamização devem ser progressivamente melhorados, pois as deficiências acumuladas ao longo destes anos são incompatíveis com soluções de curto prazo.

A habitação de qualquer cidadão, enquanto espaço onde o mesmo vive e nele estabelece a sua vida e desenvolve as suas relações pessoais e familiares, não se reduz ao direito a um tecto e espaço onde morar. A habitação compreende também, as condições mínimas de habitabilidade, a disposição de serviços básicos e imprescindíveis como iluminação, água, instalações sanitárias e tratamento de resíduos, qualidade ambiental, privacidade adequada e acesso a equipamentos básicos.

O direito a dispor de uma habitação condigna é uma necessidade básica de qualquer ser humano pelo impacto que pode ter na sua qualidade de vida, estabilidade familiar, saúde física e psíquica.

Trata-se, portanto, de um direito universal protegido por instrumentos jurídicos de cariz nacional e internacional, que visam a realização e protecção plena deste direito.

Para cumprimento do Programa da Habitação, o Governo de Cabo Verde através do Ministério das Infraestruturas e Ordenamento do Território realizou este estudo do Perfil do Sector da Habitação em Cabo Verde, que servirá de base para a elaboração de uma Política Nacional de Habitação. Sem este estudo não seria possível elaborar de forma realista e actual, a Política Nacional de Habitação que consolidará de maneira clara e concisa uma visão e objectivos, bem como a definição de directrizes e princípios para o desenvolvimento inclusivo, sustentável e resiliente do sector de habitação no país.

Pela primeira vez Cabo Verde vai ser dotado de uma política e planos nacional, regional e local de habitação, com abordagens de médio e longo prazo de forma a permitir corrigir as situações actuais, responder às demandas actuais e prevenir situações futuras antecipando soluções para permitir às famílias cabo-verdianas habitações condignas em condições sustentáveis para os seus rendimentos e sustentáveis para o país, sem recurso ao endividamento excessivo.

Uma política de habitação com uma abordagem integrada que, nomeadamente considere (1) a política de rendimentos e preços em linha com os objetivos do Governo em acelerar o crescimento económico, aumentar o rendimento disponível das famílias num contexto de baixa inflação de forma a que aumentar a capacidade aquisitiva e de investimentos das famílias; (2) a política financeira do Estado, de crédito e de bonificação para reduzir os riscos e os encargos com os empréstimos para a habitação; (3) a política de incentivos fiscais, financeiros e fundiários para criar um mercado imobiliário capaz de fornecer habitações de interesse social adequadas ao perfil das famílias de baixa renda, em parceria com o Governo e com os municípios, actuando particularmente sobre os custos dos factores; (4) a política que regula e crie um mercado de arrendamento atrativo; (5) a política de requalificação urbana e ambiental com particular incidência no acesso a redes de esgoto, de água e de electricidade e a casas de banho, reabilitação e acabamento das casas.

É objectivo do Governo, com este PSH e consequentemente com a PNH, assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e contribuir para o crescimento económico do país de forma sustentável.

Ulisses Correia e Silva

Primeiro Ministro de

Cabo Verde

CARTA DA MINISTRA



“Queremos trabalhar de forma articulada – Governo, Câmaras Municipais, sector privado, sociedade civil e parceiros internacionais – para vencer os desafios do défice habitacional...”

O direito à habitação condigna está salvaguardado na Declaração Universal dos Direitos do Homem e respaldado na Constituição da República de Cabo Verde, no número um, do artigo 72º, “todos os cidadãos têm o direito a uma habitação condigna”. Aos Poderes Públicos, atribui a incumbência de “promover a criação de condições económicas, jurídicas, institucionais e infraestruturais, inseridas no quadro de uma política do ordenamento do território e do urbanismo, de maneira a garantir a prossecução deste objectivo”. No entanto, o nosso país vem enfrentando – e, até certo ponto, compreende-se, sem aceitar passivamente, que isso ainda aconteça – sérios problemas relacionados com a habitação e o urbanismo.

Apesar dos inúmeros projectos desenvolvidos pelos sucessivos Governos, o nosso país ainda enfrenta sérios problemas relacionados com a habitação e urbanismo, sobretudo o crescimento progressivo do défice habitacional a ameaçar

atingir proporções quase insustentáveis. O êxodo da população para determinadas ilhas à procura de melhores condições de vida e empregabilidade tem provocado o crescimento espontâneo de assentamentos informais e bairros clandestinos nos grandes centros urbanos, cuja infraestruturização é um imperativo.

É neste quadro que se insere o Perfil do Sector da Habitação -PSH, devidamente alinhado com o Plano Estratégico do Desenvolvimento Sustentável de Cabo Verde - PEDS e com os Objectivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS.

O Perfil foi concebido após um périplo por todas as ilhas, durante o qual foram verificadas as fragilidades em crescendo dos bairros de lata, com a proliferação de barracas, assentamentos informais e habitações sem casas de banho e com tetos em risco de desabamento.

O Governo não pretende afastar as pessoas do seu bairro nem das suas casas, mas sim proporcionar condições adequadas de habitabilidade através da infraestruturização do meio, melhorando as condições dentro e fora das habitações, conferindo-lhe maior dignidade e criando nos seus moradores o sentimento de pertença e orgulho do seu habitat.

O PSH cria as bases para a definição da Política Nacional da Habitação emanadas das orientações do programa do Governo com foco na melhoria das condições de habitabilidade dos caboverdianos, nomeadamente o Programa de Requalificação, Reabilitação e Acessibilidades - PRRA.

Queremos trabalhar de forma articulada - Governo, Câmaras Municipais, sector privado, sociedade civil e parceiros internacionais - para vencer os desafios do défice habitacional, através da sensibilização e promoção da mudança de mentalidades dos residentes em assentamentos informais, tendente à melhoria progressiva e substancial da qualidade de vida dos caboverdianos.

Com este propósito, segue o PSH, que esperamos venha, efectivamente, a contribuir para o fim a que se propõe.

Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes
Ministra das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação de
Cabo Verde

PREFÁCIO



“O acesso à moradia adequada é um direito humano universal, tema central da Nova Agenda Urbana e representa a primeira meta do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável nº 11.”

Atendendo ao pedido do Ministério das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação do Governo de Cabo Verde, a ONU-Habitat colaborou no desenvolvimento deste Perfil do Sector da Habitação para o país. O acesso à moradia adequada é um direito humano universal e possui um papel central na Nova Agenda Urbana. É também a primeira meta do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável nº 11, que tem como meta tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Conforme este relatório destaca, a moradia adequada é mais do que um simples abrigo. Ela envolve o acesso aos serviços básicos, infraestrutura, espaços públicos, oportunidades sociais e económicas, segurança de posse, entre outros aspetos. Assim, proporcionar acesso à moradia adequada requer uma abordagem holística, com o desmembramento do pensamento sectorial e desconectado e com o

reconhecimento da necessidade de se iniciar com a comunidade em si, já que a maior parte do estoque habitacional de Cabo Verde é com base na autoconstrução.

No caso de Cabo Verde, este Perfil do Sector de Habitação deve ser visto a partir do contexto mais amplo da urbanização sustentável. A Política Nacional Urbana, que é um documento orientador estratégico essencial que vem sendo elaborado em paralelo, irá fornecer o quadro legal, institucional, espacial e socioeconómico, criticamente importante para o futuro desenvolvimento do país. Este relatório com certeza irá contribuir para o desenvolvimento de tal política alinhada com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (PEDS).

Estou convencida de que todos os actores relevantes do sector de habitação serão beneficiados pelas percepções oferecidas neste Perfil, especialmente para desenvolver soluções inovadoras a esta questão crítica, em relação a finanças, gestão sustentável da terra e melhor planeamento. Onde construir moradia, especialmente nas cidades, é crucial para minimizar o impacto dos desastres, reduzir os custos do desenvolvimento de infraestrutura, reduzir as desigualdades e garantir uma melhor conectividade a empregos, serviços e recreação.

Gostaria de estender a minha apreciação ao Governo de Cabo Verde, o qual financiou totalmente a assistência técnica para a elaboração deste Perfil, por seu comprometimento com a implementação da Nova Agenda Urbana e por colocar a urbanização sustentável e o direito à moradia adequada no centro da agenda de desenvolvimento do país.

Acredito firmemente que os esforços do Governo de Cabo Verde, da ONU-Habitat, e dos actores relevantes sobre a urbanização sustentável e o direito à moradia adequada em todo o país possuem um papel a cumprir no alcance do nosso objetivo comum: melhorar as condições de vida de todos os cabo-verdianos, particularmente os mais vulneráveis, sem deixar ninguém para trás.

Maimunah Mohd Sharif
Diretora Executiva
Programa das Nações Unidas para os Assentamentos
Humanos (ONU-Habitat)

ÍNDICE

CARTA DO PRIMEIRO MINISTRO	5
CARTA DA MINISTRA	6
PREFÁCIO	7
ÍNDICE	8
LISTA DE TABELAS, GRÁFICOS E FIGURAS	9
LISTA DE CAIXAS DE TEXTO	13
LISTA DE ACRÓNIMOS	14
SUMÁRIO EXECUTIVO	17
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS	25
2. INTRODUÇÃO AO PAÍS	27
3. ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO	39
4. ENQUADRAMENTO POLÍTICO E NORMATIVO	49
5. OFERTA E PARQUE HABITACIONAL	67
6. DÉFICE HABITACIONAL, NECESSIDADE HABITACIONAL E DEMANDA POR HABITAÇÃO	89
7. FINANCIAMENTO HABITACIONAL	109
8. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO	121
9. TERRENO PARA HABITAÇÃO	135
10. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS	145
11. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS	153
12. RESILIÊNCIA HABITACIONAL	167
13. CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS	175
CARTA PARA A POLÍTICA NACIONAL DA HABITAÇÃO	179
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	189
APÊNDICES	193

*Para fins deste estudo, a seguinte taxa de conversão foi utilizada: USD 1 = ECV 95

LISTA DE TABELAS, GRÁFICOS E FIGURAS

LISTA DE TABELAS

TABELA 1. DADOS BÁSICOS	28
TABELA 2. CATEGORIAS ADMINISTRATIVAS DAS POVOAÇÕES	32
TABELA 3. MUNICÍPIOS	36
TABELA 4. METAS E ORÇAMENTO DO PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO 2011-2021	52
TABELA 5. PROCESSO DE REGISTO DE PROPRIEDADE	53
TABELA 6. PROCESSO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO	55
TABELA 7. CARGA FISCAL NA CONSTRUÇÃO	58
TABELA 8. SUMÁRIO DOS CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA	58
TABELA 9. REABILITAÇÕES NO PROGRAMA PRRA	73
TABELA 10. PRODUÇÃO INFORMAL NA CIDADE DA PRAIA	77
TABELA 11. PRIORIDADES DE MELHORAMENTOS NA HABITAÇÃO	81
TABELA 12. NÚMERO DE MEMBROS NOS AGREGADOS FAMILIARES	84
TABELA 13. METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL	92
TABELA 14. COMPONENTES, SUBCOMPONENTES E VARIÁVEIS USADOS NO CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL	93
TABELA 15. AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL	95
TABELA 16. INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL	96
TABELA 17. AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	98
TABELA 18. INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	100
TABELA 19. RANKING DA % DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE NO CONCELHO	101
TABELA 20. RANKING DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE NO CONCELHO	101
TABELA 21. RANKING DE % DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE POR CONCELHO	101
TABELA 22. NECESSIDADES HABITACIONAIS DEVIDO AO CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO	102
TABELA 23. DESPESAS TOTAIS E MÉDIAS POR AGREGADO FAMILIAR, POR MEIO DE RESIDÊNCIA	104
TABELA 24. CONSUMO MENSAL POR AGREGADO FAMILIAR	104
TABELA 25. ESTRUTURA DAS DESPESAS MÉDIAS ANUAIS SEGUNDO OS QUINTIS DE DESPESA	104
TABELA 26. % DE FAMÍLIAS QUE PODEM PAGAR UNIDADES HABITACIONAIS	104
TABELA 27. PREÇOS INDICATIVOS DE COMPRA POR QUINTIL DE RENDIMENTO	105
TABELA 28. PREÇOS INDICATIVOS DE ARRENDAMENTO POR QUINTIL DE RENDIMENTO	105
TABELA 29. FONTE DOS RECURSOS UTILIZADOS PARA OBTENÇÃO/CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO	115
TABELA 30. NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO À HABITAÇÃO (ATÉ 2030)	118
TABELA 31. INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO ACTUALMENTE EM VIGOR	122
TABELA 32. PREÇOS DE TERRENOS DISPONÍVEIS NAS CÂMARAS MUNICIPAIS	136
TABELA 33. VARIAÇÃO DE PREÇOS DE TERRENOS NO MERCADO INFORMAL	139
TABELA 34. NECESSIDADES FUNDIÁRIAS PARA HABITAÇÃO	141
TABELA 35. PROVEDORES DE SERVIÇOS	145
TABELA 36. COBERTURA DOS SERVIÇOS - SUMÁRIO	149
TABELA 37. EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO HABILITADAS ACTUALMENTE (AGOSTO/2018)	154
TABELA 38. PREÇOS DE MATERIAIS BÁSICOS	155
TABELA 39. ORIGEM DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	155
TABELA 40. MATERIAL USADO NO PAVIMENTO, NAS PAREDES E NA COBERTURA	157
TABELA 41. CRIAÇÃO DE POSTOS DE TRABALHO RELATIVOS À CONSTRUÇÃO DE MORADIAS	164

■ LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1. CRESCIMENTO POPULACIONAL	29
GRÁFICO 2. DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA E POR SEXO.....	29
GRÁFICO 3. CONTRIBUIÇÃO SECTORIAL NA ECONOMIA (2003-2012)	30
GRÁFICO 4. VARIACÃO PERCENTUAL DO PIB.....	30
GRÁFICO 5. EVOLUÇÕES DAS POPULAÇÕES URBANA E RURAL	34
GRÁFICO 6. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO (IDH).....	34
GRÁFICO 7. SEXO DO CHEFE DE AGREGADO FAMILIAR.....	35
GRÁFICO 8. MEDIDAS ADOTADAS PELA FISCALIZAÇÃO.....	55
GRÁFICO 9. SITUAÇÃO JURÍDICA DAS HABITAÇÕES	55
GRÁFICO 10. REGIME DE OCUPAÇÃO.....	69
GRÁFICO 11. ARRENDATÁRIOS POR QUINTIL DE CONSUMO	77
GRÁFICO 12. USO DE MATERIAL NÃO CONVENCIONAL POR QUINTIL DE CONSUMO.....	82
GRÁFICO 13. TIPOLOGIA DO ALOJAMENTO	82
GRÁFICO 14. MATERIAL USADO NO PAVIMENTO.....	83
GRÁFICO 15. MATERIAL UTILIZADO NO REVESTIMENTO DA PAREDE PRINCIPAL.....	83
GRÁFICO 16. MATERIAL UTILIZADO NA COBERTURA.....	83
GRÁFICO 17. NÚMERO DE DIVISÕES UTILIZADAS.....	84
GRÁFICO 18. SUPERLOTAÇÃO.....	84
GRÁFICO 19. PRESENÇA DE CASA DE BANHO E COZINHA	84
GRÁFICO 20. % DE AGREGADOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA	95
GRÁFICO 21. NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA.....	95
GRÁFICO 22. % DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL NA ILHA.....	97
GRÁFICO 23. NÚMERO DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA.....	97
GRÁFICO 24. NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	98
GRÁFICO 25. % DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	99
GRÁFICO 26. NÚMERO DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	100
GRÁFICO 27. RANKING DO NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO	101
GRÁFICO 28. RANKING DO NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE NAS ILHAS	101
GRÁFICO 29. VALORES DE RENDA MENSAL PAGA PELOS ARRENDATÁRIOS	105
GRÁFICO 30. USO DE CRÉDITO HABITACIONAL	112
GRÁFICO 31. PESO DAS RECEITAS PRÓPRIAS NAS FINANÇAS MUNICIPAIS.....	112
GRÁFICO 32. INVESTIMENTO MUNICIPAL POR SECTOR.....	112
GRÁFICO 33. CRÉDITO À CONSTRUÇÃO E À HABITAÇÃO NA ECONOMIA CABO-VERDIANA.....	113
GRÁFICO 34. CRÉDITO AO CONSUMO E À HABITAÇÃO NOS PRINCIPAIS BANCOS	113
GRÁFICO 35. CRÉDITO AO CONSUMO E À HABITAÇÃO NA ECONOMIA CABO-VERDIANA	113
GRÁFICO 36. PADRÕES URBANOS NA CIDADE DA PRAIA.....	125
GRÁFICO 37. TIPO DE FONTE DE ENERGIA PARA ILUMINAÇÃO.....	149
GRÁFICO 38. FONTE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	149
GRÁFICO 39. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	149
GRÁFICO 40. MODO DE EVACUAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	149
GRÁFICO 41. PRIORIDADES DE SERVIÇOS.....	150
GRÁFICO 42. NÚMERO DE EMPRESAS HABILITADAS ANUALMENTE	154
GRÁFICO 43. IMPORTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	160
GRÁFICO 44. INTERVENIENTES NA CONSTRUÇÃO.....	160

■ LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1. NOTA-SE UMA PRESENÇA SIGNIFICATIVA DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS E HABITAÇÕES PRECÁRIAS	23
FIGURA 2. HABITAÇÕES PRECÁRIAS EM CABO VERDE	25
FIGURA 3. MAPA DE CABO VERDE.....	27
FIGURA 4. CRESCIMENTO POPULACIONAL EM CABO VERDE	29
FIGURA 5. URBANIZAÇÃO EM RIBEIRA GRANDE, ILHA DE SANTO ANTÃO	31
FIGURA 6. DIVISÃO ADMINISTRATIVA	32
FIGURA 7: HABITAÇÃO NO CENTRO.....	39
FIGURA 8. MAPA DE PRINCIPAIS ACTORES	40
FIGURA 9. MIOTH E ONU-HABITAT EM CONSULTA COM ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO.....	45
FIGURA 10: CIDADE CAPITAL DA PRAIA É ONDE SE CONCENTRA A MAIOR PARTE DOS ACTORES NA HABITAÇÃO	47
FIGURA 11. CONSTRUÇÃO DE “LATA”, MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE.....	50
FIGURA 12. CONSTRUINDO OU COMPRANDO UMA CASA EM CABO VERDE.....	56
FIGURA 13. LINHA DO TEMPO DE POLÍTICAS E NORMAS RELATIVAS À HABITAÇÃO	60
FIGURA 14: ASSENTAMENTO INFORMAL CONSOLIDADO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, ILHA DA BOA VISTA	64
FIGURA 15. HABITAÇÕES REABILITADAS COMO PARTE DO PRRA	68
FIGURA 16. PROJETO “CASAS SHELL” NO MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE	71
FIGURA 17. REABILITAÇÃO DE UMA MORADIA NO PROGRAMA PRRA EM RIBEIRA BRAVA, ILHA DE SANTO ANTÃO	73
FIGURA 18. REQUALIFICAÇÃO DE FIGUEIRAS, ILHA DE MAIO.....	73
FIGURA 19. PROGRAMA CASA PARA TODOS	75
FIGURA 20. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE NOVA SINTRA, ILHA DA BRAVA.....	76
FIGURA 21. BAIRRO DA BOA ESPERANÇA , SAL REI, ILHA DA BOA VISTA	78
FIGURA 22. CONJUNTO HABITACIONAL EM COOPERAÇÃO COM LUXEMBURGO EM SÃO FILIPE, ILHA DO FOGO.....	79
FIGURA 23. MERCADO IMOBILIÁRIO EM CABO VERDE	80
FIGURA 24. CONDIÇÕES HABITACIONAIS EM CABO VERDE.....	82
FIGURA 25: PATOLOGIAS COMUNS ENCONTRADAS EM HABITAÇÕES.....	85
FIGURA 26. CASA PARA TODOS NA ILHA DA BOA VISTA	87
FIGURA 27. HABITAÇÃO INFORMAL EM ZONA NÃO CONSOLIDADA	87
FIGURA 28. HIERARQUIA/DINÂMICA NO CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL	94
FIGURA 29. FAMÍLIA EM DÉFICE HABITACIONAL - BAIRRO BOA ESPERANÇA ILHA DA BOA VISTA.....	96
FIGURA 30. O CONCELHO DA PRAIA TEM O MAIOR DÉFICE HABITACIONAL DE AGREGADOS FAMILIARES	99
FIGURA 31. A CIDADE DA PRAIA É A QUE MAIS VAI PRECISAR DE NOVAS HABITAÇÕES	102
FIGURA 32. NECESSIDADE HABITACIONAL, INCLUINDO DÉFICE, ATÉ 2030 POR ILHA	102
FIGURA 33. ZONA HABITACIONAL, MINDELO ILHA DE SÃO VICENTE.....	105
FIGURA 34. ARRENDAMENTO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI ILHA DA BOA VISTA.....	106
FIGURA 35. POR VEZES FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA PREFEREM VIVER EM ESPAÇO INFORMAL - ILHA DO SAL	107
FIGURA 36. ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES – PRAÇA EM MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE	119
FIGURA 37. VISTA AÉREA DA CIDADE DO MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE	124
FIGURA 38. EDIFICAÇÕES MULTIANDARES NO BAIRRO DO PALMAREJO, PRAIA, ILHA DE SANTIAGO.....	124
FIGURA 39. VARIACÕES DE DENSIDADE E ESTRUTURA URBANA NA PRAIA, ILHA DE SANTIAGO.....	125
FIGURA 40. CRESCIMENTO DIFUSO NA CIDADE DE SAL REI, ILHA DA BOA VISTA	125
FIGURA 41. ESTRUTURAS URBANAS NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA	126
FIGURA 42. COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	126
FIGURA 43. CONDICIONANTES GEOGRÁFICAS NO DESENVOLVIMENTO URBANO	127
FIGURA 44. ESPAÇOS PÚBLICOS.....	127

■ LISTA DE FIGURAS

FIGURA 45. ACESSIBILIDADE NAS CIDADES CABO-VERDIANAS	129
FIGURA 46. ZONA DE EXPANSÃO EM PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO	130
FIGURA 47. USO DE LOTE PARA ESPAÇO PÚBLICO NA CIDADE DE ESPARGOS, ILHA DO SAL	131
FIGURA 48. EXEMPLO DE PLANEAMENTO URBANO	133
FIGURA 49. MAQUETA PALMAREJO GRANDE - CIDADE DA PRAIA	133
FIGURA 50. LOTES OCIOSOS	137
FIGURA 51. NECESSIDADES FUNDIÁRIAS POR ILHA	140
FIGURA 52: ESPAÇO RESERVADO PARA NOVAS CONSTRUÇÕES	142
FIGURA 53. HABITAÇÃO SOCIAL EM PAÚL, ILHA DE SANTO ANTÃO	143
FIGURA 54. CASA COM GERADORES UTILIZADOS PARA PROVISÃO INFORMAL DE ELETRICIDADE EM SAL REI	146
FIGURA 55. ARMAZENAMENTO DE ÁGUA EM SAL REI, ILHA DA BOA VISTA	146
FIGURA 56. DIFERENÇA NA QUALIDADE DE ACESSOS ENTRE ZONAS FORMAIS E INFORMAIS, MINDELO	146
FIGURA 57. CONDIÇÕES DE ACESSO À INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS	148
FIGURA 58. INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA	151
FIGURA 59. PRODUÇÃO DE BLOCOS DE CIMENTO NO PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO	155
FIGURA 60. PROJETO SAL APOIADA, ESPARGOS, ILHA DO SAL	156
FIGURA 61. CONSTRUÇÕES COM DIFERENTES MATERIAIS	158
FIGURA 62. MORADIAS ESPERANÇA, ESPARGOS, ILHA DO SAL	159
FIGURA 63. PRÁTICAS DE CONSTRUÇÃO HABITACIONAL	161
FIGURA 64. CASAS SEM REBOCO	161
FIGURA 65. TIPOLOGIAS HABITACIONAIS EM CABO VERDE	163
FIGURA 66. VULCÃO NA ILHA DO FOGO	168
FIGURA 67. CONSTRUÇÃO EM ENCOSTAS NA CIDADE DA PRAIA, ILHA DE SANTIAGO	169
FIGURA 68. COLETA E ARMAZENAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL, ILHA DE SANTO ANTÃO	171
FIGURA 69. MEDIDAS IMPROVISADAS DE ADAPTAÇÃO	171
FIGURA 70. USO DE PEDRAS PARA DIMINUIR EROSÃO, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO	171
FIGURA 71. CONSTRUÇÃO EM MADEIRA NUM ASSENTAMENTO INFORMAL NÃO CONSOLIDADO	177

LISTA DE CAIXAS DE TEXTO

CAIXA DE TEXTO 1. DEFINIÇÃO DE ÁREAS URBANAS	33
CAIXA DE TEXTO 2. A BUSCA PELA TERMINOLOGIA APROPRIADA, PARTE 1	36
CAIXA DE TEXTO 3. EMBAIXADORES URBANOS	46
CAIXA DE TEXTO 4. AFRICA '70	46
CAIXA DE TEXTO 5. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE CABO VERDE – ARTIGO 72º (DIREITO À HABITAÇÃO)	49
CAIXA DE TEXTO 6. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO SNHIS	51
CAIXA DE TEXTO 7. EM BUSCA DA TERMINOLOGIA ADEQUADA, PARTE 2	53
CAIXA DE TEXTO 8. FISCALIZAÇÃO	55
CAIXA DE TEXTO 9. BENEFÍCIOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	57
CAIXA DE TEXTO 10. CARGA FISCAL NA CONSTRUÇÃO	58
CAIXA DE TEXTO 11. HISTÓRICO DE GASTOS PÚBLICOS COM HABITAÇÃO	69
CAIXA DE TEXTO 12. PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO, REABILITAÇÃO E ACESSIBILIDADES (PRRA)	71
CAIXA DE TEXTO 13. PROGRAMA CASA PARA TODOS	74
CAIXA DE TEXTO 14. PSUP E O PNMAI	79
CAIXA DE TEXTO 15. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO	86
CAIXA DE TEXTO 16. CADASTRO SOCIAL ÚNICO (CSU)	90
CAIXA DE TEXTO 17. DÉFICE HABITACIONAL CONFORME A FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO	91
CAIXA DE TEXTO 18. CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, MUNICÍPIO DE BOA VISTA	106
CAIXA DE TEXTO 19. TERMOS E CONDIÇÕES DE HIPOTECA	111
CAIXA DE TEXTO 20. TERMOS E CONDIÇÕES DE CRÉDITO PARA CONSUMO	114
CAIXA DE TEXTO 21. TERMOS E CONDIÇÕES DE MICROCRÉDITO	115
CAIXA DE TEXTO 22. EXEMPLO DE ACESSIBILIDADE DE HIPOTECA	116
CAIXA DE TEXTO 23. SIMULAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COM MICROCRÉDITO	117
CAIXA DE TEXTO 24. COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (COS)	126
CAIXA DE TEXTO 25. DISPARIDADES ECONÓMICAS E SOCIAIS	132
CAIXA DE TEXTO 26. LEI DE SOLOS – ARTIGO 3º: FUNÇÃO DOS SOLOS	135
CAIXA DE TEXTO 27. REGULAMENTO PARA DISPOSIÇÃO DE TERRENOS NA CÂMARA MUNICIPAL DO SAL	138
CAIXA DE TEXTO 28. PERCEÇÃO DOS PROBLEMAS DE SERVIÇOS	150
CAIXA DE TEXTO 29. PROJETO SAL APOIADA	156
CAIXA DE TEXTO 30. EXPERIÊNCIA COM BLOCOS DE SOLO-CIMENTO	159
CAIXA DE TEXTO 31. PRODUÇÃO DE AZULEJOS A PARTIR DA RECICLAGEM DE PLÁSTICO	160
CAIXA DE TEXTO 32. ERUPÇÃO VULCÂNICA NA ILHA DO FOGO EM 2014	168
CAIXA DE TEXTO 33. CERMI E O PEEE	172

LISTA DE ACRÓNIMOS

ACEC	Associação Cabo-verdiana de Empresas de Construção
AdS	Águas de Santiago
AEB	Águas e Energia de Boa Vista
ANAS	Agência Nacional de Águas e Saneamento
ANMCV	Associação Nacional Municípios Caboverdianos
APN	Águas de Porto Novo
APP	Águas de Ponta Preta
ARAP	Agência Reguladora das Aquisições Públicas
ARME	Agência Reguladora Multissetorial da Economia
ARPC	Associação Rotativa de Poupança e Crédito
BAI	Banco Angolano de Investimento
BCA	Banco Comercial do Atlântico
BCN	Banco Cabo-verdiano de Negócios
BCV	Banco Central de Cabo Verde
BI	Banco Interatlântico
BTC	Bloco de terra comprimido
CAECI	Comissão de Avaliação de Empresas de Construção e da Imobiliária
CAHF	Centre for Affordable Housing Finance Africa
Caixa	Caixa Económica de Cabo Verde
CCC-SNHIS	Comissão de Coordenação e Credenciação do SNHIS
CERMI	Centro de Energias Renováveis e Manutenção Industrial
CIP	Certidão de Identificação Predial
CNDHC	Comissão Nacional para os Direitos Humanos e a Cidadania
CNMA	Centro Nacional de Mediação e Arbitragem
COS	Coefficiente de ocupação do solo
CRC	Comissão de Resolução de Conflitos
CTE	Código Técnico da Edificação
CUBHIS	Cadastro Único de Beneficiários de Habitação de Interesse Social
DECRP	Documento de Estratégia de Crescimento e Redução da Pobreza
DGI	Direção Geral de Infraestruturas

DGOTH	Direção Geral do Ordenamento do Território e da Habitação
DGPOG	Direção Geral de Planeamento, Orçamento e Gestão
DGRNI	Direção Geral dos Registos Notariados e Identificação
ECV, EPE	Estradas de Cabo Verde, EPE
EIA	Estudo de Impacte Ambiental
EN	Electra Norte
ELECTRA	Empresa de Eletricidade e Água
ENACOL	Empresa Nacional de Combustíveis
ENRRD-CV	Estratégia Nacional de Redução de Riscos de Desastres
ES	Electra Sul
FAMF Cabo Verde	Federação das Associações de Microfinanças em Cabo Verde
FJP	Fundação João Pinheiro
FHIS	Fundo de Habitação de Interesse Social
FREAIMO	Frente de Alta Intensidade de Mão-de-Obra
FSST	Fundo de Sustentabilidade Social para o Turismo
HIS	Habitação de interesse social
ICV	Infraestruturas de Cabo Verde, SA
IFH	Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA
IGCI	Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária
IMFs	Instituições de microfinanças
INE	Instituto Nacional de Estatística
INGT	Instituto Nacional de Gestão do Território
IPC	Instituto do Património Cultural
IUP	Imposto Único Predial
IUR	Imposto Único sobre Rendimentos
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LEC	Laboratório Nacional Engenharia Civil de Cabo Verde

LIUP	Lei do IUP
MAA	Ministério da Agricultura e Ambiente
MAHOT	Ministério do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território (extinto)
MAI	Ministério de Administração Interna
MCIC	Ministério da Cultura e Indústria Criativas
MCC	Millenium Challenge Corporation
MEM	Ministério da Economia Marítima
MF	Ministério das Finanças
MFIS	Ministério da Família e Inclusão Social
MICE	Ministério da Indústria, Comércio e Energia
MIOTH	Ministério das Infra-Estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação
MIR	Ministério da Integração Regional
MNEC	Ministério dos Negócios Estrangeiros e Comunidades
MORABI	Associação de Apoio a Autopromoção da Mulher no Desenvolvimento
MPD	Movimento para a Democracia
MTT	Ministério do Turismo e Transportes
NIP	Número de Identificação Predial
OAC	Ordem dos Arquitetos de Cabo Verde
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
OECV	Ordem dos Engenheiros de Cabo Verde
ONG	Organização Não-Governamental
ONU-Habitat	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos

PAICV	Partido Africano para a Independência de Cabo Verde
PAIGC	Partido Africano para a Independência da Guiné e Cabo Verde
PANA	Plano de Acção Nacional para o Ambiente
PEDS	Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável
PEEE	Projeto Eficiência Energética em Edifícios e Equipamentos
PIB	Produto Interno Bruto
PNDUCC	Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Capacitação das Cidades
PNMAI	Programa Nacional de Melhoria dos Assentamentos Informais
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPP	Parceria público privada
PPRA	Programa de Requalificação, Reabilitação e Acessibilidades
PSUP	Programa de Melhoria Participativa de Assentamentos Informais
RNOTPU	Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico
SDTIBM	Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio, SA
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNPCB	Serviço Nacional de Proteção Civil e Bombeiros
SNPC	Serviço Nacional de Proteção Civil
TAEG	Taxa Anual Efetiva Global
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
USD	Dólar americano
VIH/SIDA	Vírus da imunodeficiência humana/síndrome da imunodeficiência adquirida

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Perfil do Sector de Habitação (PSH) é um estudo de diagnóstico cujo objetivo principal é servir de suporte à elaboração e implementação de uma Política Nacional de Habitação, bem como de outras iniciativas de desenvolvimento habitacional. O estudo para Cabo Verde foi elaborado pelo Governo de Cabo Verde, através do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH), com assistência técnica da ONU-Habitat, apoio do Instituto Nacional de Estatística (INE) e do Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT). O PSH oferece ao país a oportunidade de identificar os aspetos e ações prioritárias para a realização de compromissos globais, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (Agenda 2030), Agenda 2063 da União Africana, e a Nova Agenda Urbana, bem como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável.

Este estudo disponibiliza 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. A divulgação das informações contidas neste instrumento de trabalho através dos diferentes actores é o segundo principal objetivo deste diagnóstico.

As informações disponibilizadas neste perfil 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.

ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO

Cabo Verde tem 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. O órgão institucional central de referência técnica para questões de habitação é o Governo de Cabo Verde, através do Ministério com a tutela da habitação, que na XIX Legislatura passou a designar-se Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH).

As principais instituições que actuam no sector a nível nacional são o MIOTH, 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 respetivos 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 (sector financeiro e construção) ainda tem um alcance muito limitado no mercado imobiliário cabo-verdiano, sendo de uso exclusivo das camadas mais abastadas. Como resultado, **o principal promotor habitacional do país é o próprio cidadão**, por meio da autoconstrução. Como suporte, grande parte da população utiliza serviços de empreiteiros autónomos (p. ex. pedreiros e mestres-de-obra), que são oferecidos nos mercados formal e informal, com uma variação significativa de qualidade.

O órgão institucional central no MIOTH precisa de ser reforçado em termos de capacidade institucional

através do departamento próprio para a implementação de políticas e instrumentos adequados de garantia ao acesso à terra, infraestrutura, habitação e crédito à autoconstrução e aquisição de habitação. O MIOTH, através desse departamento, deverá liderar as questões relacionadas com a habitação, definir uma estratégia para erradicação dos assentamentos informais, além de ter a responsabilidade de incorporar os programas do sector habitacional com as políticas, programas e projetos dos sectores turístico, industrial e agrícola.

ENQUADRAMENTO POLÍTICO E NORMATIVO

Cabo Verde conta com um quadro legal abrangente, que engloba não só processos administrativos como também leis e políticas de habitação e correlatos. Contudo **na aplicação prática tem denotado algumas fragilidades, tanto por parte das entidades públicas, como da sociedade geral.** Este quadro pode ser revertido ao se reforçar a capacidade técnica dos intervenientes, melhorando a coordenação institucional das entidades estatais, mormente a aplicabilidade restrita de alguns procedimentos de registo predial e promoção da **difusão de informações sistematizadas entre as diferentes legislações.**

Não obstante as menções em leis e regulamentos urbanísticos, o **pleito da função social do solo e da propriedade deverá ser adequadamente refletido na regulamentação e implementação de normas relativas à habitação** (p. ex. em termos de tributação de propriedade), o que resulta em meios limitados para promoção do uso dos espaços urbanos consolidados para o seu devido fim.

Estas questões afetam não só a população em geral, que enfrenta maiores problemas no acesso à terra e não tem as suas propriedades regularizadas, 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.

Deve-se corrigir a sobreposição na legislação de temas similares que leva a dispersão de informações originando o difícil manuseamento, burocratiza, induz a morosidade em casos judiciais e consequentemente atrasa a resolução dos problemas da habitação.

OFERTA E PARQUE HABITACIONAL

Segundo o INE (2010), existem cerca de 140 mil alojamentos em Cabo Verde. Não há dados detalhados sobre a oferta habitacional em termos de tipologia, porém, é razoável afirmar que **pelo menos 80% destas unidades foram autoconstruídas**, isto é, com a gestão de materiais e mão de obra diretamente pelas próprias famílias.

O mercado imobiliário de grande porte é limitado a grandes centros (como Praia, Mindelo) e, mais recentemente, sítios turísticos (p. ex. Santa Maria na ilha do Sal e Sal Rei na ilha da Boa Vista), e é muitas vezes voltado ao mercado externo (seja para emigrantes cabo-verdianos ou estrangeiros). Adicionalmente, há uma quantidade de moradias advindas de programas do Governo (Casa Para Todos, por exemplo, que conta com um total de quase 5 mil unidades), e de cooperação internacional. Aproximadamente 30% dos agregados familiares vivem em locais arrendados ou cedidos de alguma forma (INE, 2010).

A maioria das habitações é construída com materiais convencionais. A qualidade resultante da autoconstrução, porém, varia significativamente em termos de material, assim como de técnicas construtivas – estimou-se que em 2015 quase dois terços dos agregados familiares (64,1%) de baixa renda tenham problemas de infiltração no teto (INE, 2018). Como resposta, há várias iniciativas a nível de Governo (p. ex. PRRA), assim como de Câmaras Municipais, no sentido de reparar construções já existentes, as quais têm atingido relativo sucesso, também ao engajar famílias e pequenos empreiteiros locais.

Atualmente, **o principal programa de reabilitação habitacional a nível nacional é o Programa de Requalificação, Reabilitação e Acessibilidades (PRRA)**, gerido pelo MIOth. O PRRA foi lançado em março de 2017 com base em três pilares: requalificação urbana, reabilitação de habitações e acessibilidades, abrangendo todos os municípios do país. O programa pretende até 2020 reabilitar aproximadamente seis mil habitações de agregados familiares carenciados.

É possível erradicar os assentamentos informais e reduzir substancialmente o défice em poucos anos desde que sejam adotadas **políticas bem direcionadas e com mais recursos focados nas infraestruturas dos assentamentos mais consolidados, e apoio técnico, financeiro e fiscal à autoconstrução.**

DÉFICE, NECESSIDADE E DEMANDA POR HABITAÇÃO

O défice habitacional refere-se a um Parque Habitacional ou quantidade de habitações inexistentes ou inadequadas sem condições de habitabilidade e deve ser calculado em cada momento do tempo de forma pontual, 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 sobrelotação. A metodologia utilizada, com base em dados do INE de 2015, permitiu mostrar um quadro muito próximo da situação habitacional actual das famílias e indivíduos de menor renda em Cabo Verde por ilhas e concelhos, o que favorece a tomada de decisões para implementação de políticas públicas.

Cabo Verde tem um défice habitacional aproximado de 8,7% (em termos de agregados familiares), o que corresponde a 11.119 agregados familiares. Nos dados desagregados por ilha, verifica-se que o Sal apresenta um défice crítico de 20,2% e a Boa Vista de 16,3%, correspondente respetivamente a 1.666 e 605 agregados familiares. Os Concelhos essencialmente urbanos da Praia com 3.201, São Vicente com 2.762 e o Sal com 1.666 são os que apresentam mais agregados familiares em défice habitacional. Assim, pode-se afirmar que **o défice habitacional em Cabo Verde é eminentemente urbano, com maiores índices onde existe maior concentração de população.**

Relativamente ao número de indivíduos vivendo em défice habitacional, observa-se que 39.023 indivíduos viviam nestas condições em 2015, sendo a maior parte 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).

A necessidade habitacional até 2030 em Cabo Verde, bem como o défice, também é de natureza maioritariamente urbana, tendo-se chegado à conclusão que haverá um incremento de 92.439 residentes nas cidades, e um decréscimo de 2.536 residentes nas áreas rurais até então. **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 demanda, ou seja, na possibilidade de pagamento dos cidadãos, tendo-se concluído que a família 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), impossível de conseguir para a maioria dos agregados no actual mercado formal porque a habitação mais barata disponível custa 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.**

Do lado da oferta, há a necessidade de explorar-se uma maior gama de modalidades de maneira a incluir os diferentes grupos de rendimento. **Para as camadas mais humildes, a resposta a curto prazo reside no incentivo de práticas incrementais de construção habitacional.** Estas incluem a disponibilização de terrenos urbanizados, com uma unidade básica inicial ou não, e assistência técnica e financeira para autoconstrução. Desta maneira, os custos podem ser faseados e incorridos de acordo com a possibilidade de cada família, enquanto que se assegura um padrão mínimo de habitabilidade. **Paralelamente, o aprimoramento do mercado de arrendamento, em conjunto com produtos financeiros que possam atender uma maior parte da população, poderiam ajudar a melhorar o acesso ao mercado formal para grande parte dos cabo-verdianos, especialmente os mais jovens.**

FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Estima-se que em 2015, somente 10,7% dos cabo-verdianos utilizavam crédito formal para fins habitacionais (INE, 2015). Devido a altas taxas de juro e requisitos irrealistas do lado da oferta e a falta de capacidade de pagamento do lado da demanda, financiamento para construção e para compra de propriedade estão restritos a um número muito pequeno de empresas e indivíduos de altos rendimentos e/ou com empregos estáveis. Outras opções, como microcrédito, estão focadas em crédito produtivo ou para consumo, os quais, em muitos casos, indiretamente são utilizados para a construção. No âmbito estatal, entidades nos diferentes níveis dispõem de recursos limitados devido à baixa arrecadação de receitas.

Assim, 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.

Devido a esse mercado não atendível, e o esperado aumento da demanda habitacional, há um potencial de expansão de crédito na faixa de dois bilhões de dólares. Se corretamente estruturados e estimulados, uma quantia significativa pode ser coberta por produtos de crédito formal adaptados às necessidades locais, seja na forma de microcrédito, hipoteca, seja outros. Adicionalmente, a curto prazo, devem ser estudadas 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 bairros informais com posterior regularização da propriedade, para maior garantia aos bancos em relação à concessão de créditos.

PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

É importante referir que a forma urbana e o acesso a serviços estão altamente correlacionados com as condições de habitação e a acessibilidade em Cabo Verde. 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.

Em termos de planeamento, a maioria dos municípios (20 do total de 22) já conta com um Plano Diretor Municipal (PDM), que é um instrumento importante para a gestão urbana dos municípios. Em relação aos Planos Detalhados (PD) convém referir que a presença e qualidade ainda são limitadas. Muitas vezes, o PD é utilizado simplesmente para permitir que os terrenos possam ser vendidos (por vezes substituídos por Planos de Loteamento), sem terem devida conta aspetos urbanísticos e habitacionais. Estes comportamentos devem ser impedidos devido às graves consequências que a longo prazo acarretam para o município e para o país, uma vez que alterações na estrutura urbana após a ocupação incorrem em dispendio muito maior de recursos técnicos e financeiros.

Outro problema a considerar é o da implementação e seguimento dos planos urbanísticos que fazem com que a ocupação do território seja aleatória, desorganizada e sem o devido enquadramento com outros sectores de desenvolvimento e crescimento da economia. Uma vez mais, ressalta-se a necessidade de reforço do órgão central no MIOth através do Departamento para a implementação de políticas e instrumentos adequados ao Ordenamento do Território e Urbanismo, **incluindo o desenvolvimento dos planos urbanísticos, exercício da fiscalização e identificar os crimes urbanísticos que são praticados.**

Em função da disponibilização de recursos devem as vias, redes públicas de abastecimento e de saneamento

básico, redes de energia e de comunicação serem melhoradas. Devem, ainda, as áreas ociosas em espaços já urbanizados da malha urbana serem aproveitados para fins de habitação social ou execução de equipamentos urbanos considerando a carência de espaços públicos e de lazer nas cidades.

Ao considerar os padrões actuais de desenvolvimento, um total de cerca de 5,86 km² de área construída será necessário apenas nas cidades cabo-verdianas para albergar as habitações necessárias até 2030. Valores similares ou ainda menores podem ser obtidos com um aumento de densidade habitacional, mesmo com maior provisão de espaços públicos.

TERRENO 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. Na maioria dos casos, a primeira opção é a venda pelas Câmaras Municipais, que oferecem lotes com preços muito abaixo do mercado. No caso de demora na disponibilização de um terreno para habitação, independentemente das razões, a opção de grande parte da população, especialmente a de menores rendimentos, é pela ocupação informal (estima-se que na Praia 50% das famílias utilizam este caminho).

O mercado formal é restrito à Praia e, em menor escala, ao Mindelo e às ilhas turísticas. Há dois problemas fundamentais recorrentes neste âmbito: a falta de disponibilidade de lotes para habitação de cunho social e a quantidade de lotes subutilizados em áreas urbanas consolidadas. No primeiro caso, há algumas iniciativas pelo país de provisão de lotes por aforamento ou direito de superfície. Para o segundo, os mecanismos de promoção de utilização do solo ou expropriação não são usualmente utilizados pelas Câmaras Municipais, devido à falta de recursos e à vontade política.

Títulos formais de propriedade e sistemas de cadastro predial adequados incorrem em benefícios tanto para cidadãos como para governos. **Um título de propriedade fornece uma maior segurança aos titulares para investir em seus imóveis permitindo também que eles acedam a serviços financeiros usando a sua propriedade como garantia.** O cadastro predial dá a possibilidade aos municípios melhorarem as suas receitas através do alargamento da base tributária e actualização do valor dos impostos. Por outro lado, as taxas de urbanização podem ser utilizadas para fins de desenvolvimento urbano e habitacional, fechando o ciclo de benefícios cidade-cidadão.

Os terrenos subutilizados em zonas urbanas consolidadas devem ser ocupados, por exemplo para habitação ou espaço público, cumprindo assim as normas e legislação e diminuindo custos sociais

e financeiros além de melhorar a estética do espaço urbano. Entendendo-se o porquê da não ocupação pode-se facilitar para que os actuais proprietários façam uso adequado de sua propriedade ou então decide-se pela desapropriação e cessão do lote para outros interessados.

Os municípios deverão ter equidade na venda e na concessão de terrenos, evitando preços muito abaixo do mercado e conseqüentemente o sequestro de solo por parte de populações com maior rendimento para posterior especulação. O mercado de arrendamento de terrenos e utilização do mecanismo de direito de superfície deve ser considerado com preços mais favoráveis para facilitar o acesso a populações mais vulneráveis e também para facilitar a recuperação de áreas não desenvolvidas.

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

O nível de acesso à infraestrutura em Cabo Verde tem melhorado significativamente desde a década de 1990. Não obstante, a abrangência de infraestrutura e serviços em Cabo Verde 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. Cerca de 10% dos cabo-verdianos não têm acesso à eletricidade; um terço não tem acesso à rede pública de água (e quase metade recebe água não tratada); 19% não dispõe de instalações sanitárias (enquanto que 5,4% das famílias partilham instalações com outros residentes); e outros 10% evacua seus resíduos sólidos de maneira não adequada (INE, 2017c).

Um dos principais constrangimentos na disponibilização de serviços é a dificuldade das Câmaras Municipais em prover áreas infraestruturadas antes da ocupação. Desta forma, o custo e a complexidade de provisão, que necessita ser realizada a posteriori, aumentam significativamente. Adicionalmente, as taxas cobradas pelos serviços muitas vezes não cobrem a sua operação, o que causa não só um défice financeiro como também compromete a qualidade do serviço prestado.

À semelhança do planeamento urbano, as infraestruturas básicas devem ser executadas antes do início da construção das moradias podendo outras estruturas e melhorias específicas serem realizadas posteriormente. Assim diminui-se custos e tem-se uma ocupação mais célere dos lotes de terreno. A população terá mais qualidade de vida que se reflete na sua capacidade tanto educativa como de produção para economia.

Os assentamentos informais mais consolidados devem ser infraestruturados através de programas (ex. o PRRA) concebidos para cada caso. Há também a

necessidade de melhorar-se o saneamento e acabar-se com meios informais de especulação no fornecimento de eletricidade e água. Medidas urgentes devem ser tomadas para que o saneamento básico seja uma realidade nos assentamentos informais, principalmente em zonas turísticas.

CONSTRUÇÃO E MATERIAIS

Aproximadamente 80% das 716 empresas de construção formalmente registadas em Cabo Verde estão habilitadas para construção habitacional (IGCI, 2018). **Porém, o sector enfrenta vários obstáculos em sua operação. Obstáculos de ordem política e institucional** (p. ex. burocracia, falta de crédito), **humana e tecnológica** (p. ex. falta de mão de obra capacitada em algumas ilhas) e **económica** (p. ex. potencial não realizado do mercado imobiliário).

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** (com ou sem a contratação de profissionais para suporte) e diferentes meios para obtenção de matéria-prima.

Especialmente para populações de menores rendimentos, há predominância de estratégias evolutivas de construção, que trazem vantagens (p. ex. ocupação mais rápida e possibilidade de expansões) e desvantagens (p. ex. baixa ocupação do solo por longos períodos, volatilidade de disponibilidade e preço de materiais, e percepção de que as obras sempre estão por terminar). De uma maneira geral, as normas vigentes (p. ex. regime jurídico da Edificação e Código técnico da edificação) não respondem adequadamente a esta realidade.

Os estudos feitos confirmam que o potencial de geração de empregos no sector até 2030, de acordo com as estimativas de necessidades habitacionais consideradas, é de pelo menos 1,2 mil postos diretos anualmente, e pelo menos o dobro indiretamente.

Recomenda-se a revisão e a actualização das normas e dos processos de construção para melhor se adaptarem às necessidades e às possibilidades locais e incentivarem-se boas práticas no uso tanto de novos materiais como a reintrodução de técnicas tradicionais, de fácil conceção, e adaptadas às circunstâncias actuais. Estas medidas resultarão em uma redução significativa dos custos de construção e diminuição da dependência de materiais importados.

Como grande parte dos materiais de construção terão de ser necessariamente importados a curto e médio prazo, além das medidas atrás referidas, **no âmbito da Política Nacional de Habitação tem-se de prever incentivos financeiros e fiscais ao investimento na indústria de materiais de construção em Cabo Verde**

e à importação de materiais de construção para a autoconstrução. Além de criar-se emprego e mão de obra qualificada, diminui-se o custo de construção. Deve-se promover iniciativas de capacitação e assistência técnica em parceria com governos a nível nacional e local, e comunidades.

RESILIÊNCIA HABITACIONAL

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 para minimizar efeitos de enchente e blocos como peso para evitar o destelhamento. Contudo, a resiliência habitacional é melhorada, em partes, por programas de reabilitação habitacional, nomeadamente através do reparo de coberturas.

As áreas de risco devem ser identificadas e legisladas para que não sejam loteadas para fins urbanos e as populações sejam direcionadas a áreas que não apresentam ameaças. Por vezes, o desconhecimento técnico origina que o próprio poder público encaminhe serviços públicos e infraestrutura a essas áreas de risco, contribuindo assim, para o adensamento da ocupação. Mais uma razão para que, conforme já referido, o INGT exerça a fiscalização sobre os Planos Urbanísticos (PU).

Posto isto, recomendam-se projetos sociais de organização e mobilização comunitária no desenvolvimento de reassentamentos e recuperações ambientais, de educação ambiental, sanitária e drenagem, com o objetivo de conscientizar para não haver novas ocupações em áreas de riscos e dar destino adequado aos resíduos produzidos pela comunidade.

Intervenções como o Programa de Requalificação, Reabilitação e Acessibilidade (PRRA), apesar de ainda ter alcance limitado, estão a oferecer modelos mais adequados ao desafio habitacional em Cabo Verde.

Devem ser tomadas 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.

É necessário que os municípios com o apoio institucional do governo através do MIOTH e técnico do INGT façam os estudos das áreas de risco e, quando estritamente necessário, realizem projetos de remoções, com reassentamento das famílias e recuperação ambiental da área desocupada.

CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS

É ponto assente que o forte crescimento urbano em Cabo Verde, particularmente nas principais cidades da Praia e Mindelo, aliado ao aumento do mercado turístico nas ilhas do Sal e Boa Vista, incorre em um significativo défice habitacional em Cabo Verde nos últimos anos. Este crescimento se dá especialmente pela migração (nacional e estrangeira) em busca de melhores oportunidades económicas, e acaba por gerar assentamentos informais e habitações precárias pela falta de planeamento adequado.

Cabo Verde não tem conseguido oferecer produtos habitacionais acessíveis para atender famílias de baixa e média renda por restrições de acesso ao crédito imobiliário e devido ao alto custo da terra e da construção em relação ao rendimento dessas famílias.

Os programas do governo para habitação de baixa e média renda, como por exemplo o Programa Casa Para Todos (CPT), não obtiveram o efeito esperado em termos de diminuição do défice habitacional devido a deficiências e lacunas de conceção e implementação. Já as intervenções mais recentes, como o PRRA, estão a oferecer modelos mais adequados ao desafio habitacional em Cabo Verde, porém ainda muito limitados devido a escassez de recursos e **falta de um estudo de diagnóstico (como o presente Perfil) e políticas associadas.**

Nesse sentido, em primeiro lugar, **recomenda-se a elaboração de uma Política Nacional de Habitação (PNH) para Cabo Verde.** A política deve consolidar de maneira clara e concisa uma visão e objetivos, bem como definir diretrizes e princípios para o desenvolvimento inclusivo, sustentável e resiliente do sector de habitação no país.

Para além do mais, a política permite o desenvolvimento do **Plano Nacional da Habitação**, programas habitacionais, bem como o quadro institucional responsável pela elaboração e implementação desses programas, ações e outras iniciativas na área da habitação de interesse social e de mercado.

O processo de elaboração da política deve incluir uma

revisão integrada das normas relacionadas, e estas devem referenciar legislações específicas para questões em particular. **É importante que esta política esteja alinhada com a Política Nacional de Ordenamento do Território e Urbanismo, além do Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável, entre outros planos sectoriais.**

Em termos institucionais, há necessidade de **reforço das capacidades dos agentes estatais actantes no sector de habitação através da instituição que seja a principal referência técnica para questões habitacionais** e responsável pela revisão aprofundada das 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 existentes, com identificação de lacunas e inconsistências, fortalecendo referências para se assegurar consistência na implantação da PNH.

Por outro lado, o sector privado deve ser promovido para englobar uma maior parcela da população, por mecanismos de financiamento fundiário e modelos alternativos de entrega de moradia, especialmente de interesse social. De grande importância para a questão de coordenação entre actores, é a necessidade de se **promover mais ativamente a participação comunitária** em projetos de desenvolvimento urbano e habitacional, particularmente nas áreas mais vulneráveis.

Daí que o vínculo entre desenvolvimento de habitação, infraestrutura, espaços públicos, ofertas de emprego, meios de subsistência e financiamento, entre outros, deve ser reforçado e visto de maneira evolutiva. Ou seja, com a provisão inicial do mínimo que garanta condições de habitabilidade (p. ex. delimitamento de vias e espaços públicos, bem como provisão de água e eletricidade), enquanto se realiza melhorias graduais de acordo com a possibilidade de recursos.

É mister destacar que um desenvolvimento urbano adequado também permite que as **cidades recuperem os custos de investimento** (p. ex. através da melhoria dos impostos sobre a propriedade, em particular em lotes não utilizados localizados em áreas centrais), e, progressivamente, criem sua capacidade de oferecer melhores serviços.

Entende-se que são três os pilares principais que vêm basear o conjunto de objetivos e ações que visam promover um sector habitacional funcionando de forma inclusiva, eficiente e sustentável para assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e contribuir para o crescimento económico do país de forma sustentável:

I. Mercado Formal da Habitação

Fomentar um mercado habitacional mais acessível, competitivo e inovador através da consolidação da

legislação e regulamentos, subsídios à demanda e incentivos à oferta para que o custo da terra, da infraestrutura, dos materiais de construção e da habitação para venda e arrendamento sejam mais acessíveis e respondam às necessidades habitacionais da população de baixa e média renda.

II. Áreas Informais e Autoconstrução

Orientar a melhoria das infraestruturas e serviços básicos e regularização fundiária nas áreas informais, apoiar a autoconstrução através de incentivos fiscais e financeiros, instrumentos de crédito e assistência técnica.

III. Intersectorialidade

Orientar e articular iniciativas multisectoriais e complementares ao sector habitacional, tais como maior eficiência e transparência na gestão fundiária, desbloquear a oferta de terras, apoiar o planeamento territorial a nível municipal, melhorar a regulamentação de edificações e indústria da construção, ampliar e diversificar o acesso ao financiamento habitacional e à construção, melhorar o acesso à infraestrutura e aos serviços básicos locais.

É importante reiterar que **grupos vulneráveis tais como mulheres, jovens, deficientes físicos e pessoas que vivem na informalidade enfrentam dificuldades ainda maiores em todos os aspetos relacionados**

ao acesso à habitação. Na maioria dos casos, não só vivem em condições inadequadas, como pagam mais caro por serviços quando disponíveis. Nesta senda, são necessárias medidas realmente holísticas e equitativas, que promovam a inclusão de todos os cidadãos cabo-verdianos, para que estes grupos tenham o apoio necessário para aceder a uma moradia adequada.

O sucesso da Política Nacional de Habitação depende da forte articulação dos governos nacional e locais e do apoio da iniciativa privada e da sociedade civil como um todo. Os Planos de Habitação deverão ser realistas, com estabelecimento de programas, projetos corretamente executados e metas que possam ser cumpridas de acordo com os recursos disponíveis.

O desenvolvimento da cadeia de produção de habitação permitirá acelerar o crescimento e a diversificação da economia, de forma a atrair maior investimento privado e promover a geração de empregos. Por fim, **o caminho mais viável para um desenvolvimento sustentável do sector de habitação é permitir a flexibilidade, a adaptabilidade e o progresso contínuo das soluções propostas, como resposta à dinâmica social.** Tais aspetos são particularmente importantes no caso de Cabo Verde, dadas as diferenças significativas de condições socioeconómicas, ambientais e habitacionais, e variada capacidade dos quadros técnicos e recursos em cada uma de suas ilhas e dos seus municípios.

FIGURA 1. NOTA-SE UMA PRESENÇA SIGNIFICATIVA DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS E HABITAÇÕES PRECÁRIAS EM CABO VERDE



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

INTRODUÇÃO E OBJETIVOS



“Comprometemo-nos a promover políticas habitacionais nacionais, subnacionais, e locais para apoiar a concretização progressiva do direito à moradia adequada para todos como um componente do direito a um nível de vida adequado [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 31

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

O propósito de se produzir o estudo de Perfil do Sector de Habitação é o de apoiar a promoção de habitação acessível e apropriada para todos cabo-verdianos.

O propósito de se produzir o estudo de Perfil do Sector de Habitação (PSH) é o de apoiar a promoção de habitação acessível e apropriada para todos cabo-verdianos. Neste sentido, o Governo de Cabo Verde, através do Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação (MIOTH), elaborou este diagnóstico com o objetivo de se conhecer o défice habitacional em Cabo Verde e assistir à elaboração e implementação de uma Política Nacional de Habitação (PNH), bem como de outras iniciativas de desenvolvimento de moradias, independente de origem ou abordagem.

Com o conhecimento do défice, necessidades e demanda habitacionais além da inadequação de moradias, saber-se-á o número de famílias que vive em condições de habitação precária ou que não possui qualquer moradia, famílias e pessoas em coabitação familiar, moradias arrendadas em ónus excessivo e famílias em superlotação de alojamentos arrendados.

Em Cabo Verde, apenas a combinação de esforços dos diferentes órgãos governamentais, bem como do sector privado, organizações sem fins lucrativos,

além das próprias famílias, possibilitará que se enfrente o problema da habitação. Sendo assim, o PSH fornece informações valiosas para todas as partes envolvidas no desenvolvimento imobiliário, abrangendo vários aspetos do sector, como práticas actuais e históricas, regulamentações legais e institucionais, assim como constrangimentos de produção, desafios futuros e recomendações.

O PSH oferecerá ao país a oportunidade de identificar os aspetos prioritários e ações para implementar os compromissos globais como os **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), Agenda 2063 e a Nova Agenda Urbana**. Destina-se, também, a apoiar Cabo Verde a definir ações concretas para o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (PEDS)**.

A metodologia e maiores detalhes sobre a condução deste estudo são apresentados no Apêndice I.

Apenas a combinação de esforços dos diferentes órgãos governamentais, bem como do sector privado, organizações sem fins lucrativos, além das próprias famílias, possibilitará que se enfrente o problema da habitação.

FIGURA 2. HABITAÇÕES PRECÁRIAS EM CABO VERDE



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

INTRODUÇÃO AO PAÍS

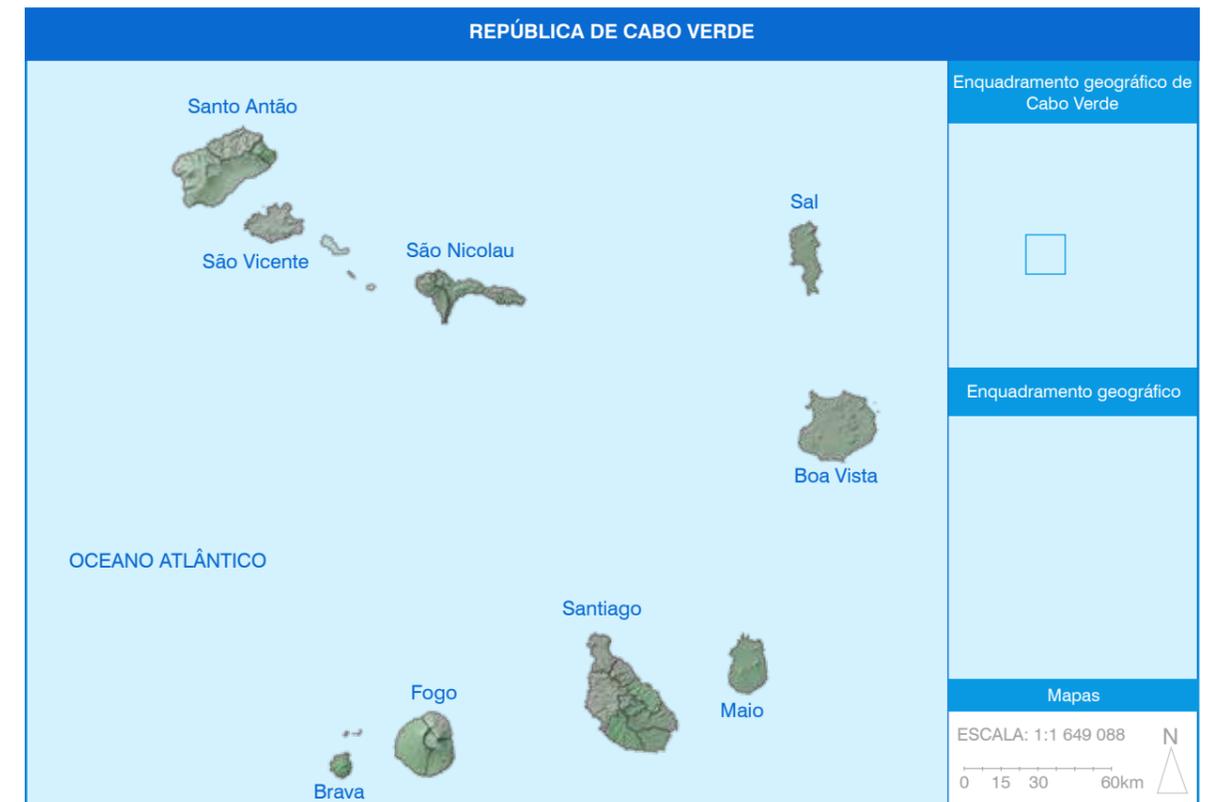


“[...] a população, as atividades económicas, as interações sociais e culturais, assim como os impactos ambientais e humanitários estão cada vez mais concentrados nas cidades, [e] constituem-se desafios de sustentabilidade massivos em termos de habitação, infraestrutura [e] serviços básicos [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 2

2. INTRODUÇÃO AO PAÍS

FIGURA 3. MAPA DE CABO VERDE



FONTE: INGT

2.1 VISÃO GERAL

Cabo Verde é um estado arquipelágico, localizado a cerca de 570 quilómetros ao oeste da costa africana ocidental. O país é formado por 10 ilhas e vários ilhéus, cobrindo uma área emersa de 4.033 km², localizados entre as seguintes coordenadas geográficas: os paralelos -14°48' N e 17°12' N, e os meridianos -22°44' W e 25°22' W (Governo de Cabo Verde, n.d.).

As ilhas de Cabo Verde foram descobertas por navegadores portugueses em Maio de 1460, sem indícios de presença humana anterior. Santiago foi a ilha mais favorável para a ocupação e assim o povoamento começa ali em 1462, seguida pela ilha do Fogo nos finais do século XV. Os primeiros moradores eram constituídos por comerciantes e navegadores vindos de Portugal e Espanha, aos quais se adicionaram escravos negros trazidos da vizinha costa africana. Devido a localização favorável à circulação no Atlântico Médio, rapidamente a ilha de Santiago se transformou numa importante escala de navegação e trocas comerciais

entre a África, a Europa e as Américas.

Com a dispersão das rotas comerciais, especialmente devido à abolição do tráfico de escravos em 1876, o crescimento se expandiu às outras ilhas do arquipélago. Em paralelo, desenvolvia-se um maior senso de identidade do povo nascido em Cabo Verde, e crescia a insatisfação com o tratamento dado pelos portugueses a sua colónia. Apesar da elevação de colónia a província ultramarina em 1951, em um quadro de movimentos libertadores por todo o continente africano pós Segunda Guerra Mundial, surge, em 1956, o Partido Africano para a Independência da Guiné e

Cabo Verde (PAIGC), criado por Amílcar Cabral, que lutou contra o colonialismo e iniciou uma marcha para a independência. A 19 de Dezembro de 1974 foi assinado um acordo entre o PAIGC e Portugal, instaurando-se um governo de transição em Cabo Verde. Este mesmo Governo preparou as eleições para uma Assembleia Nacional Popular que em 5 de Julho de 1975 proclamou a independência.

Em 1991, na sequência das primeiras eleições pluripartidárias realizadas no país, foi instituída uma democracia parlamentar com todas as instituições de uma democracia moderna. Hoje, Cabo Verde é um país com estabilidade e paz sociais, pelo que goza de crédito junto de governos, empresas e instituições financeiras internacionais.

ASPETOS SOCIOECONÓMICOS

A população total de Cabo Verde, segundo os dados das projecções para 2018, é de aproximadamente 544.081 pessoas (INE, 2010). De acordo com estas projecções, a população cresceu a um ritmo de 1,22% ao ano no período 2010-2018 e estima-se que o país irá alcançar uma população de aproximadamente 621 mil pessoas em 2030, com um crescimento médio anual de 1,12%.

Sendo Cabo Verde um país arquipelágico, apresenta diferenças significativas entre ilhas nos mais variados aspectos, conforme se observará ao longo deste estudo. Em relação ao crescimento de população, por exemplo, observa-se na Figura 4 que os valores variam

drasticamente: enquanto ilhas como Santo Antão, São Nicolau e Brava perderam habitantes entre 1992 e 2016 (e Fogo perderá até 2030), ilhas como Sal e Boa Vista tiveram um aumento de mais de 300% na sua população neste mesmo período, efeito do boom turístico vivido nos últimos anos. O crescimento populacional destas ilhas deve continuar, a ser seguido também por Maio.

A idade média da população é de aproximadamente 30 anos, enquanto que a esperança média de vida para os homens é de 72,6 anos, e de 80,4 anos para mulheres. A taxa de fecundidade gira em torno de 2,3 filhos por mulher (INE, 2010).

A questão migratória é particularmente importante para o país, pois é estimado que sua diáspora seja maior do que a população actualmente a residir no país. Já a população de nacionalidade estrangeira constitui cerca de 2% da população residente, com sua maior proporção nas ilhas mais turísticas, como Boa Vista e Sal (11,7% e 4%, respetivamente (INE, 2017c). O saldo migratório em Cabo Verde continua a ser negativo, com mais pessoas a saírem (emigrantes) do que a entrarem (imigrantes), apesar desta tendência apresentar reduções nos últimos anos (de -1.409, em 2012, para -598, em 2016) (INE, 2016a).

O produto interno bruto (PIB) do país foi de 171.672 milhões de escudos (1,8 bilhões de dólares) em 2017 (estimado). O PIB per capita é de aproximadamente 3.400 dólares, e o país é considerado de rendimento médio desde 2008. Apesar do PIB apresentar um crescimento médio de 2,2% entre 2007 e 2017, a variação anual é substancial, entre -1,3% em 2009,

TABELA 1. DADOS BÁSICOS

CABO VERDE	
População	544.081 (2018)
Área	4.033 km ²
Densidade	132 hab/km ²
Capital	Praia
Principais idiomas	Português (oficial), crioulo cabo-verdiano
Principais religiões	Cristianismo
Moeda	Escudos cabo-verdianos (ECV)
PIB	158.699 milhões de ECV (2015)
PIB percapita	302.380 ECV (2015)
Crescimento PIB	3,8% (2016)
IDH	0,654 (médio) (2017)
Taxa de pobreza	35,2% (2015)

FONTES: INE, 2017; INE, 2016a; UNDP, 2017

GRÁFICO 1. CRESCIMENTO POPULACIONAL

FONTE: INE, 2010

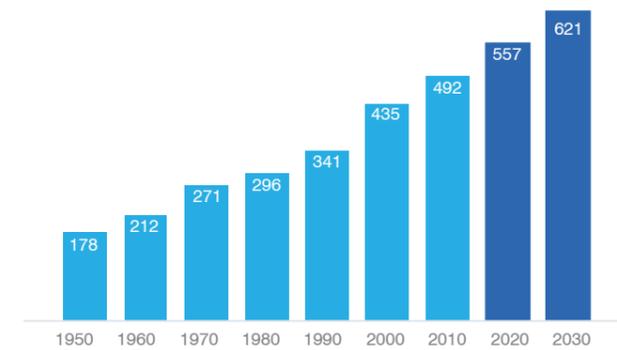


GRÁFICO 2. DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA E POR SEXO

FONTE: INE, 2010

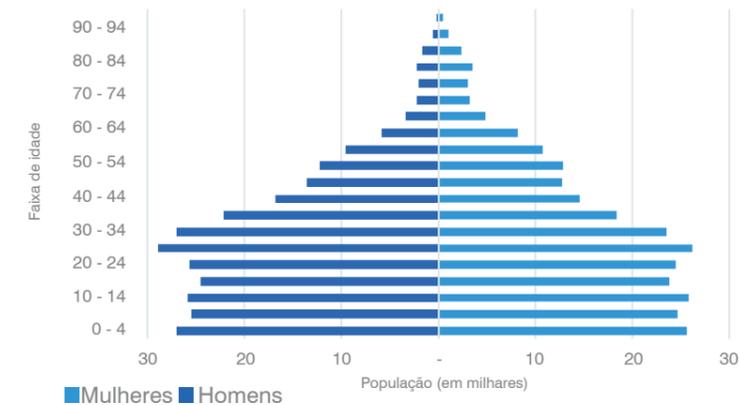
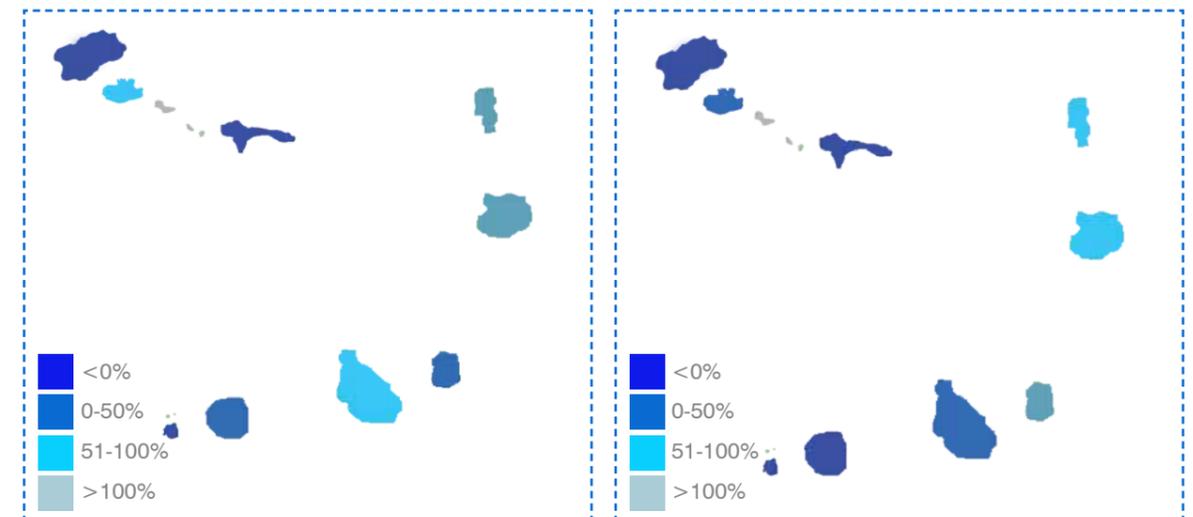


FIGURA 4. CRESCIMENTO POPULACIONAL EM CABO VERDE



CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO ENTRE 1992-2016. FONTE: INE, 2017; ONU-HABITAT

CRESCIMENTO POPULACIONAL ESTIMADO ENTRE 2016-2030. FONTE: INE, 2017; ONU-HABITAT

e 4,0% em 2011. Tendo o turismo como sector mais importante na economia, o sector terciário responde por 61% do PIB, enquanto o sector primário e o secundário contribuíram com 8,8% e 17,1%, respetivamente. Pela ótica da oferta, a administração pública responde por 20% do PIB, enquanto indústrias transformadoras, construção, comércio, transporte e imobiliária rondam a faixa dos 10%. A taxa de inflação é considerada baixa, sendo de 0,8% para 2017, com média de 1,8% nos últimos 10 anos (Governo de Cabo Verde, n.d.).

No geral, a economia do país é dependente de seus parceiros comerciais, em particular Portugal e Espanha, os quais somados correspondem a mais de 50% do comércio internacional de Cabo Verde. O país tem um acordo especial com a União Europeia, e acedeu à Organização Mundial de Comércio em 2007 (Governo

de Cabo Verde, n.d.). Adicionalmente, as remessas do estrangeiro a partir de emigrantes cabo-verdianos tem grande impacto na capacidade de compra, e sendo componente essencial na decisão de investimentos de grande parte da população¹.

Os recursos económicos de Cabo Verde dependem sobretudo da agricultura e da riqueza marinha. A agricultura sofre frequentemente os efeitos das secas. As culturas mais importantes são o café, a banana, a cana-de-açúcar, os frutos tropicais, o milho, os feijões, a batata doce e a mandioca. O sector industrial encontra-se em pleno desenvolvimento, com destaque à fabricação de aguardente, vestuário e calçado, tintas e vernizes, o turismo, a pesca e as conservas de pescado e a extração de sal, não descurando o artesanato. A banana, as conservas de peixe, o peixe congelado,

GRÁFICO 3. CONTRIBUIÇÃO SECTORIAL NA ECONOMIA (2003-2012)

FONTE: BCV, 2016

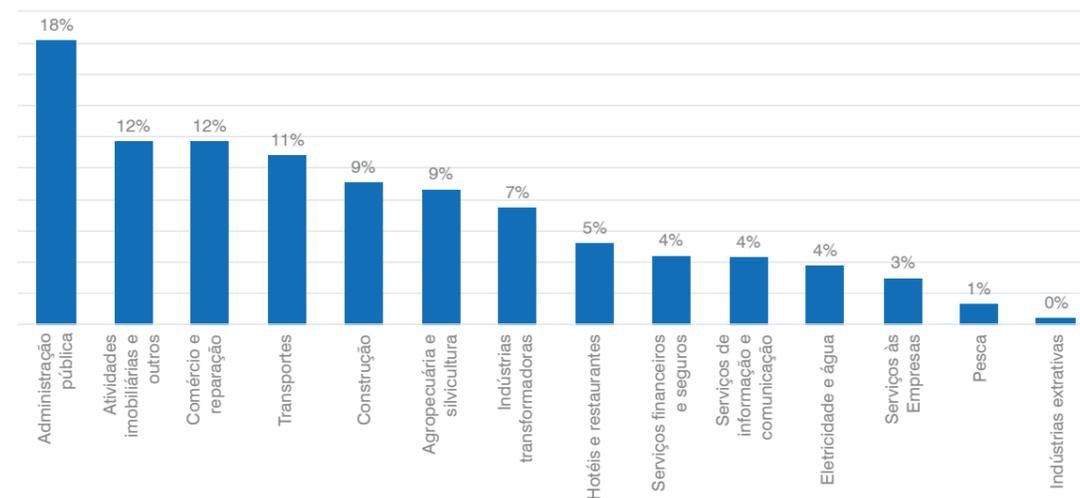
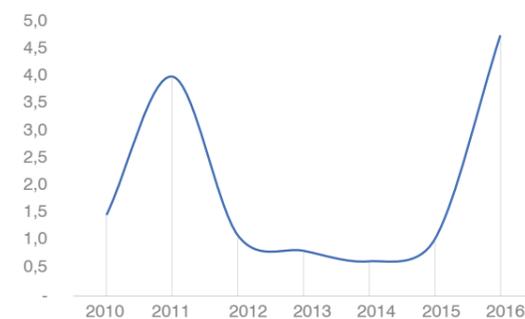


GRÁFICO 4. VARIACÃO PERCENTUAL DO PIB

FONTE: INE, 2016c



as lagostas, o sal e as confeções são os principais produtos exportados. A moeda corrente é o Escudo de Cabo Verde. Actualmente vigora entre Cabo Verde e Portugal um acordo de cooperação cambial que estipula a convertibilidade do escudo cabo-verdiano face ao euro. As remessas da emigração, o auxílio externo e a gestão cuidada dos pagamentos ao exterior preservam a estabilidade da moeda cabo-verdiana.

ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO

O actual guião de desenvolvimento cabo-verdiano é o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável 2017/2021 (PEDS). O plano contribui para a Agenda 2030, alinhado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Como visão geral, considera os

seguintes vectores diretores da inserção dinâmica de Cabo Verde no Sistema Económico Mundial: a localização geoeconómica e geopolítica de Cabo Verde; o turismo; e os recursos humanos.

Os seguintes objetivos foram definidos como parte do PEDS:

- > Objetivo 1: Fazer de Cabo Verde uma economia de circulação localizada no Atlântico Médio
- > Objetivo 2: Garantir a sustentabilidade económica e ambiental
- > Objetivo 3: Assegurar a inclusão social e a redução das desigualdades e assimetrias sociais e regionais
- > Objetivo 4: Reforçar a soberania, valorizando a democracia e orientando a diplomacia para os desafios do desenvolvimento do país

Esses objetivos, por sua vez, assentam-se sobre três pilares:

- > Pilar 1 – Economia: Um Novo Modelo de Crescimento Económico
- > Pilar 2 – Estado Social: Capital Humano, Qualidade de Vida e Combate às Desigualdades
- > Pilar 3 – Soberania: Um Novo Modelo de Estado

O sector de habitação é incluído maioritariamente dentro do Objetivo 3. Detalhes do PEDS no âmbito de habitação e correlatos são mencionados nas seções relevantes deste relatório.

2.2. DIVISÃO ADMINISTRATIVA

Cabo Verde é um estado unitário, formado pelo governo nacional, e dividido em concelhos (autarquias municipais ou municípios). Herdada do período colonial, a divisão administrativa do país tem conhecido algumas alterações ao longo dos anos, em especial após a independência. Em 1975, o país encontrava-se estruturado em 17 concelhos; cinco novos foram criados em 2005, totalizando assim os actuais 22 concelhos que compõem o País.

Sendo Cabo Verde um país arquipelágico, apresenta diferenças significativas entre ilhas nos mais variados aspetos.

“Um Cabo Verde desenvolvido, inclusivo, democrático, aberto ao mundo, moderno, seguro, onde imperam o pleno emprego e a liberdade plena”.
Visão – PEDS 2017/2021

FIGURA 5. URBANIZAÇÃO EM RIBEIRA GRANDE, ILHA DE SANTO ANTÃO



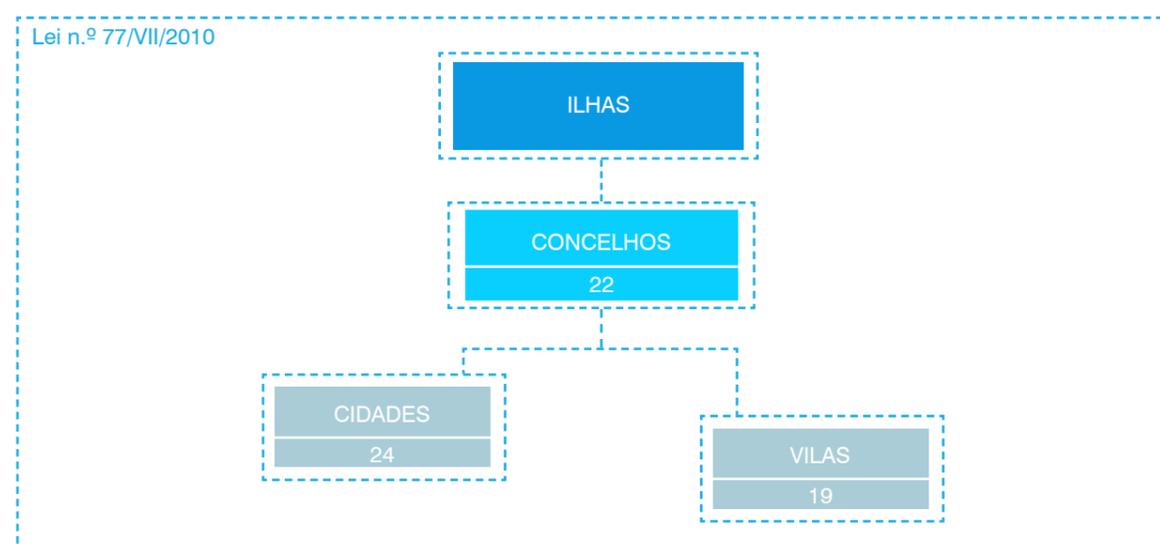
<https://mioth.gov.cv>
FONTE: MIOTH

TABELA 2. CATEGORIAS ADMINISTRATIVAS DAS POVOAÇÕES

CATEGORIAS ADMINISTRATIVAS DAS POVOAÇÕES				
Nº	ILHA	CONCELHO	CIDADE	VILA
1		Porto Novo	Porto Novo	Ribeira das Patas
2	Santo Antão	Ribeira Grande Santo Antão	Ponta do Sol e Ribeira Grande	Coluli, Chã de Igreja
3		Paúl	Pombas	
4	São Vicente	São Vicente	Mindelo	
5		Tarrafal São Nicolau	Tarrafal	Praia Branca
6	São Nicolau	Ribeira Brava São Nicolau	Ribeira Brava	Juncalinho, Fajã de Baixo
7	Sal	Sal	Espargos e Santa Maria	Palmeira
8	Boa Vista	Boa Vista	Sal Rei	Rabil
9	Maio	Maio	Porto Inglês	Barreiro, Calheta
10		Tarrafal Santiago	Tarrafal	Ribeira das Pratas, Achada Tenda
11		Ribeira Grande Santiago	Cidade de Santiago de Cabo Verde	
12		São Domingos	São Domingos	
13	Santiago	Santa Catarina Santiago	Assomada	Ribeira da Barca, Chã de Tanque e Achada Falcão
14		Praia	Praia	
15		São Salvador do Mundo	Achada Igreja	
16		Santa Cruz	Pedra Badejo	
17		São Lourenço dos Órgãos	João Teves	
18		São Miguel	Calheta	Achada Monte
19		São Filipe	São Filipe	Ponta Verde, Patim
20	Fogo	Mosteiros	Cidade da Igreja	
21		Santa Catarina do Fogo	Cova Figueira	
22	Brava	Brava	Vila Nova Sintra	Nossa Senhora do Monte

FONTE: LEI Nº 77/VII/2010

FIGURA 6. DIVISÃO ADMINISTRATIVA



FONTE: ONU-HABITAT

São os seguintes os 22 concelhos em Cabo Verde: Paúl, Ribeira Grande e Porto Novo na ilha de Santo Antão; São Vicente na ilha de São Vicente; Tarrafal e Ribeira Brava na ilha de São Nicolau; Sal na ilha do Sal; Boa Vista na ilha de Boa Vista; Maio na ilha do Maio; Tarrafal, Santa Catarina, São Miguel, Santa Cruz, Picos, São Lourenço dos Órgãos, São Domingos, Ribeira Grande de Santiago e Praia (capital do País) na ilha de Santiago; São Filipe, Santa Catarina do Fogo e Mosteiros na ilha do Fogo; e ainda o concelho da Brava na ilha da Brava.

Cada um dos concelhos alberga a sua cidade, exceto o concelho de Sal e concelho de Ribeira Grande de Santo Antão, com duas cidades cada. Na ilha do Sal estão localizadas as cidades de Santa Maria e Espargos e na ilha de Santo Antão, Ponta do Sol e Ribeira Grande. Perfaz-se, assim, um total de 24 cidades: 9 na ilha de Santiago, 3 em Santo Antão, 3 na ilha do Fogo, 2 na ilha do Sal, 2 em São Nicolau, 1 no Maio, 1 na Brava, 1 na Boa Vista e 1 em São Vicente. Ainda dentro dos concelhos, há divisões por freguesia (em um total de 23), e de vilas (antigamente denominadas localidades), num total de 19.

O regime de divisão, designação e determinação das categorias administrativas das povoações é estabelecido na Lei n.º 77/VII/2010.

2.3. URBANIZAÇÃO

Até aos meados do século XX, o povoamento do arquipélago era essencialmente rural. A rede urbana era constituída pelas cidades da Praia (ilha de Santiago), Mindelo (ilha de São Vicente) e São Filipe (ilha do Fogo). Enquanto a primeira era a capital administrativa e política, Mindelo era o principal porto de ligação externa, e São Filipe era uma cidade que abrigava a elite local da época (ONU-Habitat, 2013).

A partir do último quartel do século XX, Cabo Verde viu uma série de novas dinâmicas territoriais, com a redistribuição da população pelas ilhas, mobilização dentro das ilhas e mudança das funções dos antigos centros urbanos e emergência de mais centros urbanos. Ainda, a grande seca dos finais da década de 1970 provocou uma emigração em massa, tanto para o estrangeiro, quanto para os centros urbanos e semiurbanos. A cidade da Praia centralizou ainda mais as funções de centro político, comercial e cultural com a independência em 1975. Como impacto, actualmente alberga quase 30% da população residente no arquipélago, com Mindelo tendo aproximadamente 15%, apesar de observar-se crescimento em todos centros urbanos cabo-verdianos nos últimos trinta anos. Recentemente, tal crescimento é mais acentuado nas ilhas turísticas de Boa Vista e Sal (INE, 2010).

Estimativas de 2017 indicavam que aproximadamente 68% das pessoas viviam no meio urbano. A taxa de

“Estima-se que 68% das pessoas vivam no meio urbano em Cabo Verde, e que este índice chegue a 73% em 2030”

(UN DESA, 2014)

crescimento da população urbana teve seu pico entre os anos de 1995 e 2005, com 3,49%; na década seguinte, o aumento arrefeceu para 1,88% de média anual. Calcula-se que, em 2030, 73% da população do país será urbana, adicionando um total de 92.191 habitantes às cidades neste período (UN DESA, 2014).

A diferença de condições de vida entre os meios urbano e rural é bastante clara. Enquanto a média anual de despesas por pessoa é de 198.614 escudos (2.090 dólares) nas áreas urbanas, nas áreas rurais é de quase metade, 107.802 escudos (1.134 dólares). Aqui, deve-se notar que o custo de vida nas cidades é maior, sendo assim, uma maior capacidade de arcar com despesas não indica necessariamente uma melhor qualidade de vida. Porém, enquanto os índices de pobreza indicam 35,2% de pessoas nessa condição em todo país, esta incide sobre 27,8% dos residentes urbanos, e sobre 48,5% das pessoas no meio rural (INE, 2015).

Apesar de já haver uma maioria urbana, e que tende a crescer no futuro próximo, é importante ressaltar a necessidade de estratégias verdadeiramente inclusivas, compreensivas e respeitadas da conexão urbano-rural e suas oportunidades.

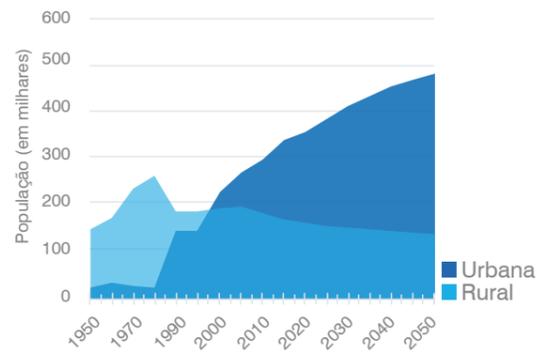
CAIXA DE TEXTO 1. DEFINIÇÃO DE ÁREAS URBANAS

Uma área urbana é definida como sendo aquela que é abrangida por uma cidade, um aglomerado populacional contínuo, de extensão limitada, com um núcleo urbano que integre equipamentos estruturantes, onde a atividade fundamental é a função de serviços, nomeadamente nas áreas político administrativa, de saúde, hotelaria, cultura, educação, banca, muitas vezes associada à da indústria e cuja população é heterogénea na sua origem e profissão.

Lei n.º 77/VII/2010

GRÁFICO 5. EVOLUÇÕES DAS POPULAÇÕES URBANA E RURAL

FONTE: (1970,1980,1990,2000,2010): INE, 2010
(2015): INE, 2016b; UN DESA, 2014



2.4. QUESTÕES TRANSVERSAIS

O acesso à habitação para certos grupos sociais é condicionado por uma série de factores seja em questões fundiárias, de crédito, de serviços, entre outros. As circunstâncias que geram maior vulnerabilidade no caso de Cabo Verde estão descritas abaixo, enquanto que os detalhes de como cada uma dificulta o caminho a uma habitação condigna são abordados nas seções específicas deste relatório.

POBREZA, DESIGUALDADE E INFORMALIDADE

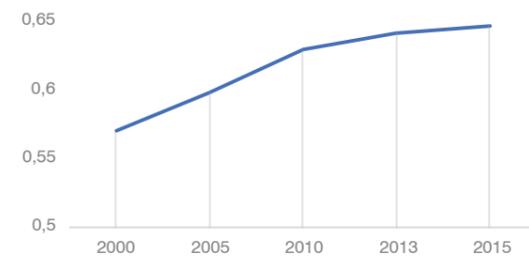
O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Cabo Verde é de 0,654 (médio), colocando o país na posição 125 entre 189 países (UNDP, 2017). Mais de um terço dos cidadãos cabo-verdianos (35,2%) vive em situação de pobreza absoluta, enquanto 10,6% vivem em condições de extrema pobreza (INE, 2015)².

A informalidade é evidente em vários sectores da economia, incluindo habitação, comércio e emprego. Como consequência, há uma alta taxa de vulnerabilidade em termos de qualidade das construções, qualidade de produtos comercializados, e de regularidade e seguridade de rendimento, entre outros domínios. A taxa de desemprego situa-se na faixa dos 12% no ano 2017 (INE, 2017a), porém pouca informação está disponível nas condições de trabalho.

O coeficiente GINI (medida de desigualdade) no país é considerado alto, 47,2 pelo Programa das Nações

GRÁFICO 6. ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO (IDH)

FONTE: UNDP, 2017



Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), e 42 pelo INE (INE, 2015), apesar de ter sofrido uma diminuição em relação aos anos 1990³. Um valor similar é encontrado nos países vizinhos e outros países subsaarianos, com a média da região em 43,0 (PNUD, 2017).

Este número é mais grave em meios urbanos do que rurais (0,41 e 0,37, respetivamente), fundamentando o quão crítico é a questão do desenvolvimento urbano sustentável para impulsionar o crescimento socioeconómico de forma inclusiva (INE, 2015).

GÉNERO

Existem vários grupos de mulheres vulneráveis que são particularmente vítimas da discriminação. Devido a uma combinação de factores, enfrentam obstáculos adicionais no acesso a moradia adequada. Estão neste grupo, mulheres viúvas, idosas, divorciadas ou separadas, famílias chefiadas por mulheres, mulheres com deficiências e vítimas de violência baseada em género. De acordo com o Censo de 2010, 52,2% dos agregados familiares em Cabo Verde são chefiados por homens e 47,8% por mulheres. Este valor em 2017 aumenta para 50,8% para homens e 49,2% para mulheres. (Gráfico 7).

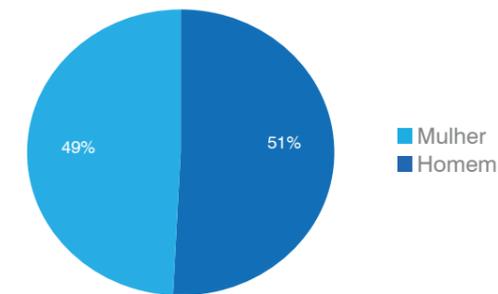
A quantidade de dados desagregados por género é reduzida, o que limita uma avaliação profunda das discrepâncias nas condições dos lares chefiados por um ou outro. De maneira geral, observa-se que do total de pobres, 52,9% são mulheres (53,6% dos em pobreza extrema) (INE, 2015).

Apesar do reconhecimento oficial da igualdade de direitos entre homens e mulheres no acesso ao ensino, ao emprego, ou a qualquer outra atividade social, política ou económica, sobrevivem ainda consequências das restrições históricas de acesso ao emprego e à terra, por exemplo. A taxa de desemprego é maior entre

mulheres (17% contra 13% entre homens) e, no geral, as mulheres têm maior participação no comércio informal (vendedeiras de peixe, vestuário, entre outros). No âmbito da participação na vida comunitária e política, regista-se ainda uma menor participação feminina em organizações da sociedade civil organizada, porém com uma tendência positiva nas últimas décadas com o maior acesso das mulheres ao ensino e à formação superior (ONU-Habitat, 2013).

GRÁFICO 7. SEXO DO CHEFE DE AGREGADO FAMILIAR

FONTE: INE, 2017b



Cabo Verde regista progressos na abordagem da violência baseada no género, começando pelo Plano de Acção Nacional de Combate à Violência Baseada no Género (último no período 2014-2017), e com a Lei sobre Violência baseada no Género, que prevê a criação temporária de abrigos para acolher mulheres a escapar à violência. O primeiro abrigo-piloto resultante de uma parceria público-privada deveria ser inaugurado no Tarrafal (ilha de Santiago) até ao final de 2015, porém não houve confirmação de tal construção. Outro documento importante é o Plano Nacional de Igualdade de Género (2015-2018). Os elementos centrais de ambos os planos são a mobilização de recursos e fundos públicos para a aplicação da lei e o fortalecimento e aceleração da prestação de serviços e políticas.

FAIXA ETÁRIA

Duas faixas etárias sofrem de problemas particulares no acesso a uma habitação condigna. Os mais jovens (até aos 25 anos), na procura de empregos estáveis, e sem economias próprias, não têm condições de comprar ou construir as suas casas, e acabam dependendo de arrendamento de baixa qualidade. Já os mais 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, as quais, muitas vezes por terem sido construídas há mais tempo, necessitam de intervenções mais robustas.

DEFICIÊNCIA FÍSICA

Pessoas com deficiência física, sobretudo crianças, enfrentam desafios significativos não só no acesso, mas também na utilização de grande parte das habitações existentes no país, bem como de espaços públicos e serviços.

Há poucos programas educacionais ou outros para garantir a inclusão social de crianças com deficiência, apesar de programas habitacionais como o Casas para Todos (CPT) prever a inclusão de unidades habitacionais acessíveis.

VIH/SIDA

Oficialmente, não existe atitude discriminatória em relação a pessoas vivendo com VIH/SIDA no acesso ao emprego, à residência ou ao ensino. No entanto, de forma indireta é notória influência através da incidência da pobreza e outras consequências inerentes à estigmatização de portadores de vírus da SIDA.

Para ultrapassar esses constrangimentos foi criado o Comité de Coordenação do Combate à SIDA (CCS-SIDA), que tem tido grande sucesso. Actualmente, Cabo Verde é um dos poucos países em que mais de 50% das pessoas com VIH/SIDA estão em tratamento, e estima-se que menos de 1% da população esteja infetada (INE, 2016).

DIREITOS HUMANOS

O acesso à habitação está consagrado na Constituição da República de Cabo Verde no artigo 72º. Ao longo dos mais de dez anos de existência, a Comissão Nacional para os Direitos Humanos e a Cidadania (CNDHC) tem contribuído para o reforço destes valores através de vários projetos e atividades, entre os quais se pode destacar o atendimento e acompanhamento de denúncias de violações dos direitos humanos, a realização de palestras em várias localidades e estabelecimentos de ensino, formações para grupos específicos (Pontos Focais da CNDHC, agentes prisionais, Polícia Nacional, jornalistas, familiares de pessoas surdas, etc.), a elaboração do I Relatório Nacional de Direitos Humanos, a instituição do Prémio Nacional Direitos Humanos, a abertura de uma linha editorial, entre outros.

² De acordo com o INE, estão em condições de pobreza absoluta pessoas parte de agregados familiares com rendimentos que permitem consumos per capita diários abaixo de 262 escudos (2,76 dólares) no meio urbano, ou menos de 224 escudos diários (2,36 dólares) no meio rural; para pobreza extrema, estes valores são de 136 escudos (1,43 dólares) e 135 escudos (1,42 dólares) diários, respetivamente. Deste ponto em diante, seguindo a terminologia definida pelo INE, a denominação 'pobre' será utilizada para os que estão abaixo da linha de pobreza absoluta, enquanto 'muito pobre' será utilizada para pessoas abaixo do limiar de pobreza extrema.

³ Quanto mais próximo de 100 é o índice GINI, maior a desigualdade. No caso de Cabo Verde, calcula-se que 20% das famílias mais ricas (5º quintil) concentram 48,7% das despesas totais realizadas em 2015 (INE, IDRF 2015).

TABELA 3. MUNICÍPIOS

ILHA	MUNICÍPIO	POPULAÇÃO (2018)	ÁREA (KM²)	DENSIDADE (2018) (HAB/KM²)
Santo Antão	Ribeira Grande	16.034	166 km²	97 hab/km²
	Paúl	5.648	54 km²	104 hab/km²
	Porto Novo	17.068	557 km²	31 hab/km²
São Vicente	S. Vicente	83.468	227 km²	368 hab/km²
São Nicolau	Ribeira Brava	6.965	343 km²	20 hab/km²
	Tarrafal de São Nicolau	5.217	120 km²	43 hab/km²
Sal	Sal	38.246	216 km²	177 hab/km²
Boa Vista	Boa Vista	17.708	620 km²	29 hab/km²
Maio	Maio	7.215	275 km²	26 hab/km²
	Tarrafal	18.172	112 km²	162 hab/km²
	Santa Catarina	46.337	242 km²	191 hab/km²
	Santa Cruz	26.100	991 km²	26 hab/km²
	Praia	162.814	101 km²	1.605 hab/km²
Santiago	S. Domingos	14.135	135	105 hab/km²
	São Miguel	14.121	91 km²	156 hab/km²
	S. Salvador do Mundo	8.620	29 km²	300 hab/km²
	S. Lourenço dos Órgãos	6.990	149 km²	47 hab/km²
	Ribeira Grande de Santiago	8.488	164	52 hab/km²
	Mosteiros	9.286	85 km²	109 hab/km²
Fogo	S. Filipe	20.688	391 km²	53 hab/km²
	Santa Catarina do Fogo	5.240	125 km²	42 hab/km²
Brava	Brava	5.521	64 km²	86 hab/km²

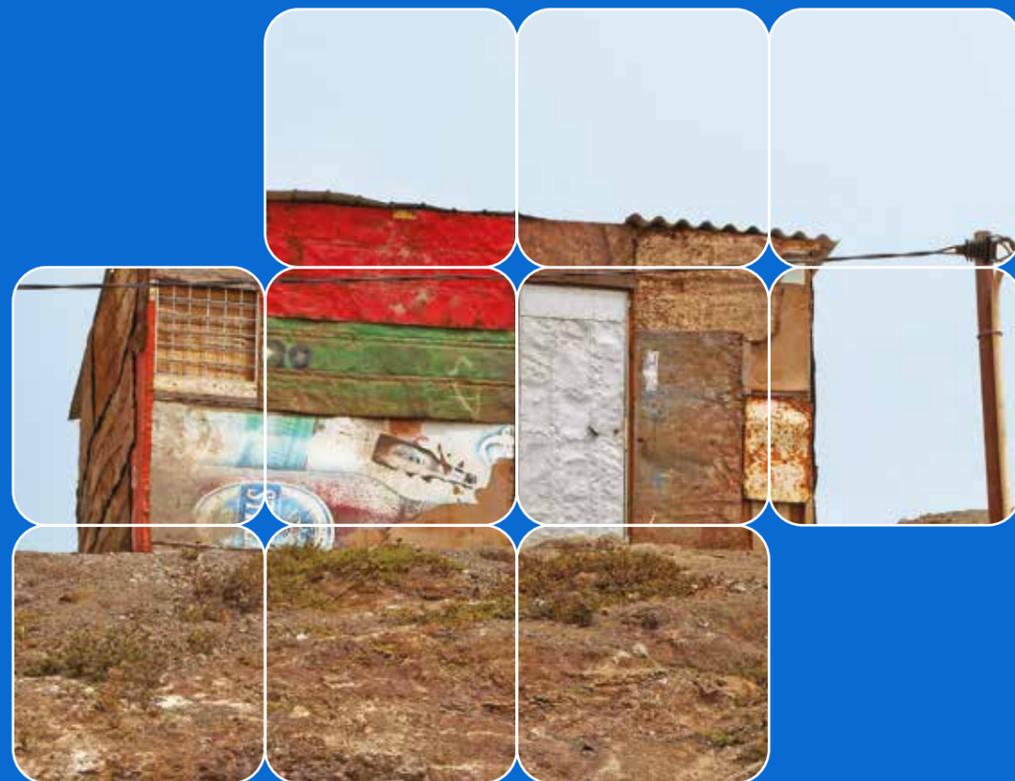
FONTES: INE, 2010

CAIXA DE TEXTO 2. A BUSCA PELA TERMINOLOGIA APROPRIADA, PARTE 1

Como em todos os idiomas, em todos os países e contextos, em Cabo Verde a busca pela terminologia adequada para designação de assentamentos informais não é consensual. Historicamente, a denominação de tais assentamentos sofreu consideráveis mudanças semânticas, passando por bairros degradados, bairros espontâneos, bairros informais, loteamentos clandestinos, entre outros (ONU-Habitat, 2013). Mais recentemente, oficializou-se o termo “áreas urbanas de génese ilegal” (AUGIs), consagrado no Decreto-Lei 57/2015, excecional de reconversão e legalização das áreas urbanas de génese ilegal. No país, são raríssimos os casos em que estes espaços urbanos são denominados de “assentamentos informais”, terminologia utilizada oficialmente pela ONU-Habitat. Oficialmente, esta designação refere-se a assentamentos que sofrem de uma ou mais das seguintes privações: 1) falta de acesso a fontes melhoradas de água; 2) falta de acesso a instalações de saneamento melhoradas; 3) falta de área de habitação suficiente; 4) falta de durabilidade da moradia e; 5) falta de segurança de posse. Ainda, quando se fala em habitação inadequada, adiciona-se o elemento de acessibilidade económica da moradia.

Fonte: ONU-Habitat





“[...] participação efetiva e a colaboração entre todos os actores relevantes, incluindo governos locais, sector privado e organizações da sociedade civil [...] na determinação das oportunidades para o desenvolvimento económico urbano, bem como na identificação e resposta aos desafios existentes e emergentes.”

Nova Agenda Urbana, p. 48

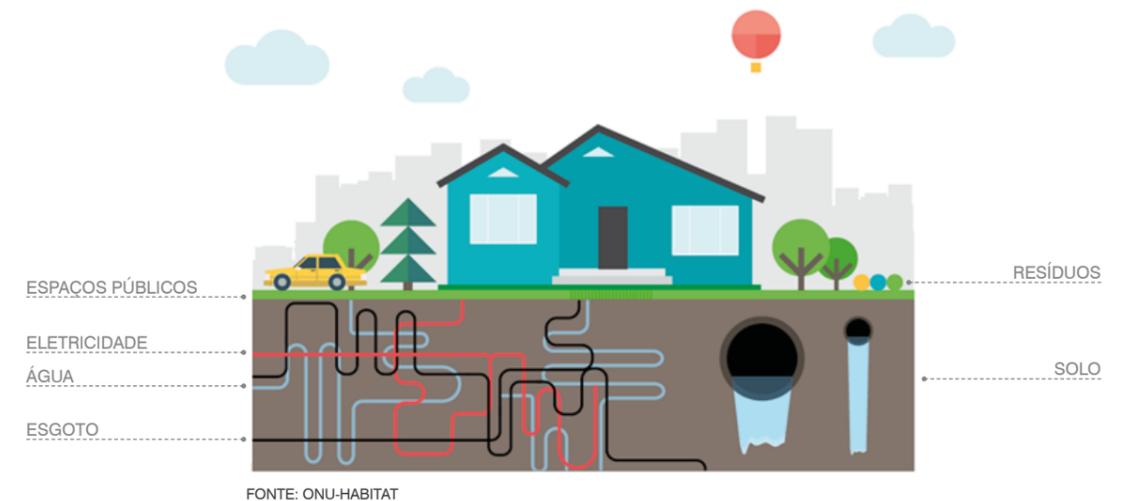
3. ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO

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. Portanto, o mapeamento das partes direta e indiretamente envolvidas no fornecimento de moradias, assim como seus papéis e potenciais limitações, é indispensável.

Este capítulo contempla os principais actores envolvidos na promoção e distribuição da habitação em Cabo Verde. Note-se: informações detalhadas sobre os diferentes agentes envolvidos são dadas nos capítulos subsequentes.

FIGURA 7: HABITAÇÃO NO CENTRO



3.2. SECTOR PÚBLICO NACIONAL

> Ministério das Infraestruturas, Ordenamento Território e Habitação (MIOTH)⁴

O MIOTH é o departamento governamental encarregado de propor, coordenar e executar as políticas do Governo constantes do seu programa para a IX Legislatura em matéria de obras públicas, construção civil, infraestruturas, ordenamento do território, cartografia, geodesia, cadastro predial e habitação. (Decreto Lei nº48/2016 de 27 de Setembro).

Para dar seguimento à sua missão, o MIOTH conta com os seguintes serviços centrais:

> **Direção Geral do Planeamento, Orçamento e Gestão (DGPOG)** – Serviço de apoio técnico e administrativo ao MIOTH, em matéria de planeamento, de gestão orçamental, de formulação e seguimento das

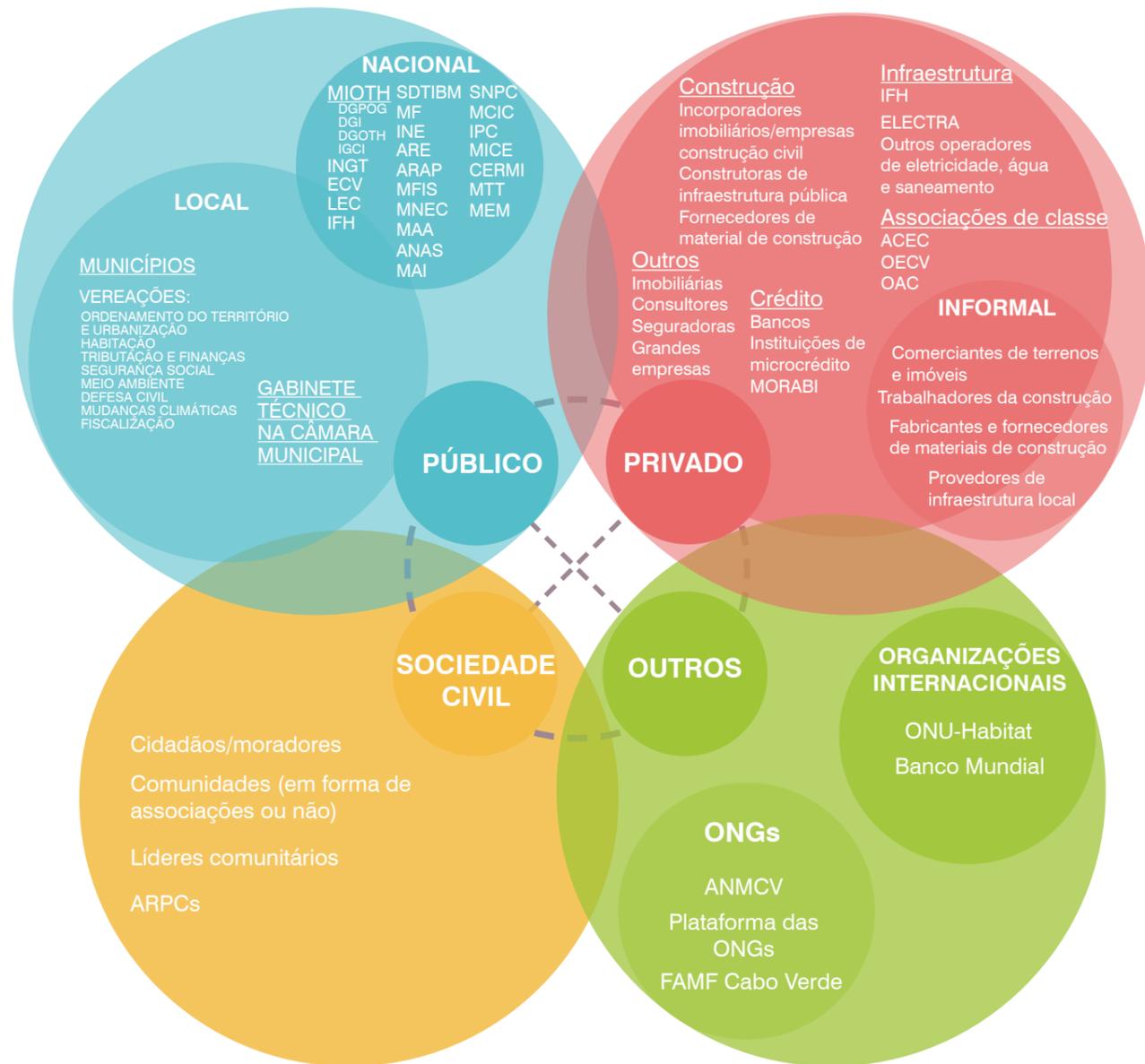
políticas públicas sectoriais, de gestão dos recursos humanos, financeiros e patrimoniais, bem como o controlo interno e modernização administrativa.

> **Direção Geral de Infraestruturas (DGI)** – Serviço central responsável pela execução da política de construção civil e obras públicas, nomeadamente de infraestruturas de base industrial, económica e social, obras hidráulicas, edifícios públicos, saneamento básico e estradas nacionais.

> **Direção Geral do Ordenamento do Território e da Habitação (DGOH)** – Serviço central responsável pela execução das políticas de ordenamento do território e habitação, de planeamento e desenvolvimento urbano, habitat, requalificação urbana, reabilitação de edificações e habitação social. Esta direcção de momento não existe no MIOTH apesar de estar prevista no DL 48/2016.

⁴ Importante notar que, a nível nacional, o Ministério responsável por habitação, entre outros temas relacionados, tende a mudar de acordo com o governo em vigência.

FIGURA 8. MAPA DE PRINCIPAIS ACTORES



SIGLAS			
ACEC	Associação Cabo-verdiana de Empresas de Construção	MAA	Ministério da Agricultura e Ambiente
ANAS	Agência Nacional de Águas e Saneamento	MAI	Ministério de Administração Interna
ANMCV	Associação Nacional dos Municípios Cabo-verdianos	MF	Ministério das Finanças
ARPC	Associação Rotativa de Poupança e Crédito	MFIS	Ministério da Família e Inclusão Social
DGPOG	Direcção Geral de Planeamento, Orçamento e Gestão	MIOTH	Ministério das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação
FAMF Cabo Verde	Federação das Associações de Microfinanças em Cabo Verde	MIR	Ministério da Integração Regional
IE	Instituto de Estradas	MNE	Ministério dos Negócios Estrangeiros
IFH	Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA	OACV	Ordem dos Arquitetos de Cabo Verde
IGCI	Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária	OECV	Ordem dos Engenheiros de Cabo Verde
INE	Instituto Nacional de Estatística	ONU-Habitat	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
INGT	Instituto Nacional de Gestão do Território	SDTIBM	Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio, SA

Cabo Verde conta com uma grande variedade de agentes associados ao desenvolvimento da habitação.

> **Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária (IGCI)** – igci.gov.cv – Serviço central de inspeção de obras públicas e particulares, de regulação do mercado da construção civil e do imobiliário, de fiscalização de obras públicas e particulares, de licenciamento e fiscalização das atividades de mediação imobiliária, e promoção imobiliária e atividade comercial de administração de condomínios.

O MIOTH superintende os seguintes institutos dotados de autonomia administrativa, financeira e patrimonial:

> **O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT)** – ingt.cv – Entidade de ordem técnica nos âmbitos de ordenamento do território, planeamento urbanístico, cadastro predial, geodesia, cartografia, infraestruturas de dados espaciais, habitação. Presta serviços tanto ao público como ao privado, e trabalha particularmente próximo dos municípios na elaboração e implementação de planos.

> **Infraestruturas de Cabo Verde, SA (ICV)** icv.cv - Empresa pública sob a forma de sociedade anónima com o objecto de apoiar em coordenação com outros organismos competentes, a elaboração dos planos sectoriais de infraestruturização do país, apoiar o Governo elaboração do Plano Estratégico de Transportes e Infraestruturas de Cabo Verde, planeamento e gestão de infraestruturas públicas, entre outras funções. (Decreto-lei nº 7/2019 de 18 de fevereiro).

> **Estradas de Cabo Verde, EPE (ECV)** ecv.cv – Entidade Pública Empresarial responsável pela administração e gestão das estradas nacionais. Como tal, regulamenta o uso do património rodoviário e fornece instrumentos e procedimentos para fiscalização da utilização deste domínio público, nomeadamente fiscalização das construções de edifícios nas proximidades das estradas, os trabalhos nas estradas por parte de terceiros (Decreto-lei nº 20/2019 de 13 de maio).

Ainda sob a tutela do MIOTH temos as empresas:

> **Laboratório Nacional Engenharia Civil de Cabo Verde (LEC)** – lec.cv – Organismo do Estado que tem por missão empreender, coordenar e promover a investigação científica e o desenvolvimento tecnológico necessários ao progresso e a boa prática da engenharia civil. Exerce sua acção essencialmente nos domínios da construção de obras públicas, da habitação e urbanismo, do ambiente, da indústria dos materiais, e outros produtos e componentes para a construção civil, visando a sua atividade, fundamentalmente a qualidade

e a segurança das obras, a proteção e reabilitação do património natural e construído, bem como a inovação tecnológica do sector em que intervém.

> **Imobiliária, Fundiária e Habitat (IFH)** – ifh.cv – Estabelecida em 1982 como uma instituição de desenvolvimento habitacional e, desde 1999, listada como uma empresa estatal autónoma de capital público, tem como missão a produção e promoção imobiliária em geral, com especial enfoque na habitação de interesse social, a custo controlado; a edificação de imóveis de acordo com as demandas do mercado e a relevância social do projeto; a compra, venda, restauração e arrendamento de imóveis; a urbanização e infraestruturização de terrenos, visando a promoção do acesso à habitação; a compra e venda de lotes de terrenos para construção; contribuir para uma gestão criteriosa, racional e inclusiva dos solos urbanos e dos terrenos públicos, com vista à melhoria da qualidade de vida urbana; e contribuir para a pesquisa e a inovação nos domínios da produção de habitação e a requalificação urbana.

> **Sociedade Desenvolvimento Turístico Ilhas Boa Vista e Maio, SA (SDTIBM)** – sdtibm.cv – Trata-se de uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, que reúne como sócios o Estado de Cabo Verde e os Municípios da Boa Vista e do Maio, com 51%, 35% e 14% do capital social, respetivamente. Tem a seu cargo o planeamento físico, a gestão e administração das Zonas Turísticas Especiais (ZTE) nas ilhas da Boa Vista e do Maio. Adicionalmente, cooperam com os municípios das duas ilhas em questões de desenvolvimento urbano, de infraestrutura e habitacional.

> **Ministério das Finanças (MF)** – mf.gov.cv – Encarregue de propor, coordenar e executar as políticas económicas do governo, orientar a administração financeira e patrimonial do Estado, e coordenar o Sistema Nacional de Planeamento com vista à elaboração da estratégia de desenvolvimento económico. Sua relevância no sector habitacional advém da alocação de recursos para o efeito, e o seu papel na administração pública em geral.

> **Instituto Nacional de Estatística (INE)** – ine.cv – Responsável pela recolha e gestão de dados estatísticos, e agente essencial no monitoramento das

Deverá existir um órgão central de referência técnica e institucional que possa servir de ponto focal permanente para questões de urbanização e habitação.

condições habitacionais do País.

> **Agência Reguladora Multisectorial da Economia (ARME)** – Exerce a atividade administrativa de regulação económica dos sectores de energia, água, telecomunicações, transportes coletivos urbanos de passageiros e transportes marítimos de passageiros. Sua actuação tem como objetivo central assegurar a sustentabilidade da prestação dos serviços regulados, protegendo ao mesmo tempo o interesse dos consumidores e a competitividade da economia cabo-verdiana.

> **Agência Reguladora das Aquisições Públicas (ARAP)** – Audita os procedimentos de contratação pública, do ponto de vista do cumprimento da legislação de contratação pública e da conformidade com a regulamentação aplicável. Deve pronunciar sobre todos os assuntos da sua esfera específica de atribuições que lhes sejam submetidos pela Assembleia Nacional ou pelo Governo, bem como sobre questões atinentes à regulação submetidas pelas entidades adjudicantes ou pelos operadores económicos ou representantes da sociedade civil.

> **Ministério da Família e Inclusão Social (MFIS)** – mfis.gov.cv – Tem como visão o reforço da rede de serviços e programas de atenção à família e aos grupos sociais mais vulneráveis. Teve actuação direta na construção de casas no passado, porém passou responsabilidade para Ministério da Habitação, também descentralizando recursos para as Câmaras Municipais. Actualmente coordena o Cadastro Social Único, ferramenta importante na avaliação de condições de habitação e priorização de intervenções.

> **Ministério dos Negócios Estrangeiros e Comunidades (MNEC)** – Conduz a gestão da cooperação internacional em termos técnicos e financeiros, sendo importante no engajamento de actores internacionais para investimento e suporte ao país.

> **Ministério da Agricultura e Ambiente (MAA)** – maa.gov.cv – Responsável pela gestão dos recursos naturais (incluindo água) e desenvolvimento normativo na área ambiental. Crucial na promoção de técnicas sustentáveis na construção e urbanização.

> **Agência Nacional de Água e Saneamento (ANAS)** – anas.gov.cv – Tem por fim a implementação das políticas governamentais e a gestão integrada dos investimentos no sector da água e saneamento, bem como o planeamento estratégico, o seguimento, a regulação técnica, a supervisão e a monitorização dos serviços de produção, distribuição e comercialização de água, recolha, tratamento e rejeição de efluentes líquidos e resíduos em todo o território nacional.

> **Ministério de Administração Interna (MAI)** – mai.gov.cv – Entre outros, actua na política nacional em matéria de administração interna, ordem pública e

proteção civil, incluindo na gestão de risco de desastres.

> **Serviço Nacional de Proteção Civil (SNPC)** – A Direção da Proteção Civil é da competência do Primeiro Ministro, tendo as competências inerentes a proteção civil delegadas ao Ministro de Administração Interna. A Proteção Civil é uma atividade desenvolvida pelo Estado, pelas autarquias locais, pelos cidadãos e por todas as entidades públicas e privadas com a finalidade de prevenir riscos coletivos inerentes a situações de acidente grave ou catástrofes, de atenuar os seus efeitos, proteger e socorrer as pessoas e seres vivos em perigo quando aquelas situações ocorrem (Lei Base da Proteção Civil, Lei nº 100/V/99).

> **Ministério da Cultura e Indústria Criativas (MCIC)**

> **Instituto do Património Cultural (IPC)** – ipc.cv – Instituto público tendo por missão a salvaguarda dos valores culturais do património do povo cabo-verdiano, incluindo imóveis com fins habitacionais e de serviços, entre outros.

> **Ministério da Indústria, Comércio e Energia (MICE)**

O Decreto-Lei nº 29/2014 de 13 de Junho cria uma sociedade designada:

> **Centro de Energias Renováveis e Manutenção Industrial (CERMI)** – Entidade pública empresarial, tem por objecto principal promover a difusão de conhecimento e desenvolvimento de competências para o exercício de atividades profissionais de excelência no domínio das energias renováveis. Está sob a tutela do MICE e também do MF.

> **Ministério do Turismo e Transportes e Ministério da Economia Marítima (MTT e MEM)** – É o Ministério que através do Fundo de Sustentabilidade Social para o Turismo (FSST) financia o Programa do Governo de intervenção nos assentamentos informais nas ilhas turísticas – Sal e Boa Vista, e iniciou em 2018 um programa de habitação social com a envolvimento dos operadores turísticos. Há ainda a referir o programa “Uma família, um Turista” desse Ministério que requalifica habitações com o objetivo de fomentar o turismo rural e comunitário.

3.3. SECTOR PÚBLICO LOCAL

> Municípios

Na linha de frente de questões habitacionais e de desenvolvimento urbano a nível local, incluindo levantamento de necessidades habitacionais, programas locais de revitalização urbana, construção e reparo de habitações, planeamento do uso da terra, tributação, emissão de licenças (p. ex. construção), cadastro de terras, entre outros.

> **Vereações nos seguintes pelouros** (a depender da estrutura de cada cidade):

- Ordenamento do Território e Urbanização

- Habitação

- Tributação e Finanças

- Segurança Social

- Meio Ambiente

- Proteção Civil

- Mudanças Climáticas

- Fiscalização

> Gabinete técnico da Câmara Municipal

Referência técnica dentro dos municípios, responsável pela elaboração de planos urbanísticos, gestão de cadastro territorial, avaliação de licenças de construção, suporte técnico, incluindo provisão de projetos-tipo e acompanhamento de obras, entre outros.

3.4. EMPRESAS FORNECEDORAS DE SERVIÇOS

Operam e mantêm a infraestrutura local (abastecimento de água, saneamento, gestão de resíduos, estradas), onde não há provedores privados.

> **AGUABRAVA** – é uma empresa pública intermunicipal, sob a forma de sociedade anónima, detida em partes iguais pelos quatro municípios das ilhas de Fogo e da Brava, responsável pela gestão técnica e comercial de instalações de água potável nestas duas ilhas. Embora responsável pela produção, armazenamento, distribuição e comercialização da água potável, as infraestruturas de produção de água (poços e nascentes) são propriedade da ANAS.

> **Águas de Santiago (AdS)** – ads.cv – Empresa Pública Intermunicipal, S.A., é a mais nova entidade no sector de água e saneamento da ilha de Santiago. A Empresa surgiu no âmbito da reforma do sector de água e saneamento promovida pelo governo de Cabo Verde em parceria com os municípios de Santiago e o *Millennium Challenge Corporation* (MCC), dos Estados Unidos da América. Com sede na cidade de Assomada, município de Santa Catarina, a AdS tem como acionistas todos os municípios da ilha de Santiago. A empresa é responsável pela exploração dos recursos hídricos, sob licença da ANAS, garante da distribuição da água para consumo doméstico, a recolha e o tratamento das águas residuais.

> **ENAPOR, SA** – É uma sociedade anónima de capitais públicos concessionária geral dos portos de Cabo Verde, tem por objecto a administração, gestão, conservação e exploração económica dos portos, terminais e zonas de jurisdição portuária, planeamento e desenvolvimento, abrangendo o exercício das competências e prerrogativas de autoridade portuária que lhe sejam ou venham a ser cometidas. Cabo Verde

tem nove portos, o Porto Grande em São Vicente, Porto da Praia em Santiago, Porto Novo em Santo Antão, Porto Sal Rei na Boa Vista, Porto Vale Cavaleiros no Fogo, Porto Furna na Brava, Porto do Tarrafal em São Nicolau e Porto Inglês no Maio.

> **ASA, SA** – asa.cv – A ASA é uma sociedade anónima de capitais públicos que gere os aeroportos e aeródromos do país e a Região de Informação de Voo (FIR Oceânica) do Sal. Há quatro aeroportos internacionais, nomeadamente, Aeroporto do Sal em Espargos na ilha do Sal, Aeroporto da Praia na ilha de Santiago, Aeroporto de São Vicente e Aeroporto da Boa Vista. Os aeródromos são nas ilhas de São Nicolau, ilha do Maio e ilha do Fogo.

> **Empresa de Electricidade e Água, SA (ELECTRA)** – electra.cv – Criada em 1982, originalmente como empresa pública, foi privatizada no fim dos anos 1990. Fornece electricidade para todas as ilhas do país, e actua no sector de água na produção e distribuição nas cidades do Mindelo e da Praia, na vila de Sal Rei na Boa Vista e na ilha do Sal, e opera a recolha e tratamento de águas residuais na cidade da Praia.

A Resolução Governamental nº 19/2010, de 16 de Abril, alterada pela Resolução nº 26/2011, de 8 de Agosto, marca o arranque efetivo do processo de reestruturação da ELECTRA SARL, cria a ELECTRA-SUL, Sociedade Unipessoal, S.A., com Sede na Praia e a ELECTRA NORTE – Sociedade Unipessoal, SA, com Sede em S. Vicente.

Nas atividades operacionais das empresas Norte e Sul existe a separação geográfica, de base regional, pelo que a empresa ELECTRA NORTE se circunscreve às ilhas de Santo Antão, S. Vicente, São Nicolau e Sal e a ELECTRA-SUL às ilhas do Maio, Santiago, Fogo e Brava.

> **Água e Energia de Boa Vista (AEB)** – Tem a sua sede na ilha da Boa Vista e tem como objecto a verticalização dos negócios de água corrente ao domicílio, energia, bem como a exploração comercial de atividades e objectos correlacionados tais como a recolha, tratamento, saneamento e depuração de águas residuais, a reciclagem e reutilização das águas depuradas para outros fins distintos do consumo humano. Subconcessionária da ELECTRA SARL, é uma empresa de capital totalmente privado, regida, sem restrições, por deliberação do Conselho de Administração. O serviço de saneamento de águas residuais na ilha da Boa Vista é da responsabilidade do município da Boa Vista.

> **Águas de Ponta Preta, LDA (APP)** – É uma empresa de capitais privados localizada na ilha do Sal. A empresa é responsável pela produção e distribuição de água para a Urbanização da Ponta Preta (Zona de Desenvolvimento Turístico Integral da localidade de Santa Maria).

> **Águas de Porto Novo (APN)** – Empresa produtora independente, constituída em parceria público-privada, entre o Governo, o Município de Porto Novo e a empresa Águas de Ponta Preta (APP). Assumiu a produção de água dessalinizada, destinada ao abastecimento da cidade do Porto Novo (ilha de Santo Antão). A distribuição da água para consumo é assegurada pelo SAAS-PN. Há, entretanto, um protocolo de intenção, condicionada à possível criação da empresa intermunicipal, Águas de Santo Antão, que determina que a distribuição de água potável na cidade do Porto Novo também pode vir a ser assumida pela APN cobrindo toda a cadeia de valor desde a produção e captação, transporte, distribuição ao contador do cliente.

> **Empresa Nacional de Combustíveis, SA (ENACOL) e Vivo Energy SA** – Distribuem e comercializam combustíveis e lubrificantes para clientes comerciais. Servem todos os sectores do mercado – retalho, comercial, aviação e marinha, com um vasto leque de produtos, incluindo combustíveis para automóveis, lubrificantes, combustíveis para aviões, gás de petróleo liquefeito (GPL) e combustíveis negros.

3.5. SECTOR CONSTRUÇÃO

> **Incorporadores imobiliários/empresas de construção civil**

Segundo a IGCI, um total de 716 empresas está actualmente registada no ramo da construção (dados de 2019), com diferentes tipos de alvará (detalhes no Capítulo 11). Muitas das empresas estão apenas inscritas, mas não têm qualquer atividade.

> **Empresas de construção civil (infraestrutura)**

Aproximadamente 19 empresas de construção no país são consideradas aptas a realizar obras de infraestrutura pública de grande porte.

> **Empresas de fornecimento de material de construção**

Há uma série de empresas de diferentes portes fornecendo materiais em Cabo Verde.

3.6. SECTOR FINANCEIRO/CRÉDITO

> **Bancos**

Actualmente, há oito bancos comerciais a operar em Cabo Verde, nomeadamente, o Banco Comercial do Atlântico (BCA), Banco Cabo-verdiano de Negócios (BCN), Banco Angolano de Investimento (BAI), Banco Interatlântico (BI), Banco Espírito Santo de Cabo Verde, Caixa Económica de Cabo Verde (Caixa) e Ecobank.

> **Instituições de microcrédito**

Serviço usualmente fornecido por organizações não-governamentais (veja seção abaixo). Adicionalmente, pode-se citar algumas instituições como a Caixa Microcrédito.

> **MORABI – Associação de Apoio a Autopromoção da Mulher no Desenvolvimento** – morabi.org – É uma organização não-governamental cabo-verdiana, sem fins lucrativos, criada em 1992. A Morabi Microfinanças é uma instituição com autossustentabilidade financeira cobrindo todos os concelhos do país.

3.7. OUTRAS EMPRESAS

> **Corretoras/agentes imobiliários**

Há agentes de imóveis de diferentes escalas e propósitos em todo o país, entretanto, não há números disponíveis desse mercado disponíveis.

> **Empresas de consultoria**

Fornecem serviços em vários campos, desde engenharia, planos urbanísticos, a programas de regularização de terras.

> **Seguradoras**

Empresas seguradoras fornecem uma série de produtos específicos para habitação, também em combinação com a provisão de crédito.

> **IMPAR** – impar.cv – Companhia Cabo-verdiana de Seguros, de capital privado.

> **Garantia Seguros** – garantia.cv – A operar em Cabo Verde desde a época colonial. Em 1992 a sociedade é transformada em sociedade anónima, por via de privatização.

3.8. ASSOCIAÇÕES E ORDENS DE CLASSE

> **Ordem dos Arquitectos de Cabo Verde (OAC)** arquitectos.org.cv - Associação pública representativa de todos os que exercem a profissão de Arquitecto.

> **Associação Cabo-Verdiana das Empresas de Construção (ACEC)** – acec.goc.cv – Entidade representante das empresas de construção do país.

> **Ordem dos Engenheiros de Cabo Verde (OECV)** – oecv.cv, Ordem dos Arquitectos de Cabo Verde (OAC) – arquitectos.org.cv – Referência técnica para consolidação de práticas sustentáveis em urbanização e habitação, entre outros.

> **Associação dos Engenheiros Técnicos**

> **Associação de Projetistas e Consultores** – Em fase de criação. Foi nomeada uma comissão instaladora.

> **Associação Nacional dos Municípios de Cabo**

Verde – É um dos principais actores da implementação do processo de descentralização em Cabo Verde, pelo conjunto das iniciativas visando dinamizar e reforçar a acção de todos 22 municípios cabo-verdianos.

3.9. SECTOR PRIVADO INFORMAL

> **Comerciantes de terrenos e imóveis** – O comércio ilícito de terras e imóveis ocorre em grande escala pelo país, e há uma quantidade significativa de mediadores informais.

> **Trabalhadores da construção** – Com o predomínio de práticas de autoconstrução, a contratação de trabalhadores informais (pedreiros, mestres-de-obra), especializada ou não, é comum no país.

> **Fabricantes e fornecedores de materiais de construção** – Existem inúmeros pequenos produtores de materiais de construção, fornecendo blocos de concreto, estruturas em madeira e outros.

> **Provedores de infraestrutura local** – Provedores informais em pequena escala que operam e fornecem água, eletricidade entre outros, actuando em bairros sem cobertura da rede formal.

3.10. SOCIEDADE CIVIL

> **Cidadãos/moradores** – Elemento central da habitação, considerando que a autoconstrução é a prática predominante em Cabo Verde. Não só financiam e constroem as suas casas, mas também participam em iniciativas de desenvolvimento da sua vizinhança e cidade.

> **Comunidades** (em forma de associações ou não) –

As comunidades desempenham um papel importante na habitação e no desenvolvimento urbano, auxiliando na distribuição de terras, dando apoio técnico, e promovendo iniciativas no nível da vizinhança e da cidade.

> **Líderes comunitários** – Referência de liderança dentro das comunidades, as suas opiniões são muito respeitadas pelos membros, portanto, exercem grande influência no desenvolvimento urbano e de habitação.

> **Associações Rotativas de Poupança e Crédito (ARPCs)** – Grupos de pessoas que se reúnem com o objetivo de poupar e emprestar coletivamente, sob uma forma combinada de operação bancária e empréstimos coletivos de pessoa-para-pessoa. Conhecido localmente como “toto-caixa”, é uma prática comum em todo o país e uma fonte tradicional de fundos diretos e indiretos para reparos e construções.

3.11. OUTROS

ORGANIZAÇÕES INTERNACIONAIS

> **Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat)** – unhabitat.org – Actua em Cabo Verde desde 2009, tem como ponto focal no governo o MIOTH. Entre outras, as suas acções envolvem trabalhos que abrangem as seguintes áreas: infraestrutura e planeamento urbano; redução do risco de desastres, reabilitação e promoção de resiliência urbana; melhoria da habitação e assentamentos informais; melhoria do acesso a serviços básicos; e vários treinamentos, estudos e apoio ao desenvolvimento de políticas para o Governo de Cabo Verde.

FIGURA 9. MIOTH E ONU-HABITAT EM CONSULTA COM ACTORES NO SECTOR DA HABITAÇÃO



FONTE: ONU-HABITAT

<https://mioth.gov.cv>

CAIXA DE TEXTO 3. EMBAIXADORES URBANOS

A ONU-Habitat Cabo Verde elaborou uma estratégia de comunicação e de advocacy para a cidadania urbana que engaja todos os actores urbanos nas ilhas em seus diversos projetos e iniciativas. Como parte dessa estratégia, a Iniciativa de Embaixadores Urbanos da ONU-Habitat foi criada em 2017 para reforçar a apropriação da Campanha Urbana Mundial a nível do país e a apropriação da Nova Agenda Urbana como instrumento de mudança de comportamentos e de atitudes. Actualmente, a Iniciativa conta com o engajamento de 80 embaixadores urbanos em atividades de cidadania urbana participativa e comunitária, desde campanhas para requalificação urbana e melhoria dos assentamentos informais por meio da arte, limpeza urbana, conscientização por meio de conversas abertas, estímulo à prática do desporto para melhoria da saúde, igualdade de género e empreendedorismo, mobilização de recursos, entre outros. Privilegiam estratégia de comunicação por meio de diálogos urbanos, mensagens urbanas, vídeos de sensibilização sobre ODSs, a criação de cartoons e da música urbana.

> **Banco Mundial** – www.worldbank.org/en/country/caboverde – Tem projetos maioritariamente na área de finanças governamentais e promoção do sector privado, as quais podem ter relação direta e indireta com questões orçamentais no desenvolvimento urbano e habitacional, por exemplo.

ORGANIZAÇÕES NÃO-GOVERNAMENTAIS (ONG)

> **Plataforma das ONGs** – Inclui uma série de ONG trabalhando numa variedade de áreas relacionadas ao desenvolvimento socioeconómico do país, como foco nos grupos mais vulneráveis.

CAIXA DE TEXTO 4. AFRICA '70

A actuação da ONG África '70 praticamente funde-se com a história recente cabo-verdiana, e não se limita a iniciativas no sector de habitação. Após apoiar o movimento de independência, período em que as ações eram concentradas na Praia e no Mindelo, a organização deu suporte ao processo de descentralização administrativa ao facilitar assistência técnica aos novos municípios desde a sede do Ministério do Interior, na época em Assomada, ilha de Santiago. Lá nasceram os primeiros projetos-tipo usados pelas Câmaras Municipais, e, ademais, estaleiros de produção de materiais como blocos, vigas e cofragem. No fim dos anos 80, mudou seu foco para a ilha do Sal, também provendo suporte técnico e desenvolvimento de um estaleiro, subsequentemente entregue à cooperativa de trabalhadores. Também no início dos anos 1990 auxiliou em um processo de reassentamento de um bairro de lata próximo ao aeroporto. Mais recentemente, houve o desenvolvimento da SAL-Habit, que incluiu a construção de moradias de interesse social, até hoje um dos únicos edifícios que contou com a utilização de blocos de solo-cimento. Actualmente, além de dar suporte em projetos de realojamento, auxiliam na formação de cooperativas, projetos de saneamento, entre outros.

Fonte: África '70, 2018

⁶ Na Boa Vista, por exemplo, a SDTIBM assignou um profissional do seu quadro para a direção do gabinete técnico do município por um ano como forma de apoio. Já em Santa Catarina do Fogo, o gabinete técnico conta somente com desenhadores e topógrafos, e há um engenheiro fazendo consultorias pro-bono (o município encontra-se em fase de contratação de profissionais).

> **Federação das Associações de Microfinanças em Cabo Verde (FAMF)** – Composta por várias ONG actua no campo de microcrédito, actualmente com 13 membros. Apesar de a maioria dos empréstimos ser do tipo produtivo, indiretamente afeta positivamente a capacidade das famílias em construir ou adquirir suas casas.

3.12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabo Verde conta com uma grande variedade de agentes associados ao desenvolvimento da habitação, incluindo órgãos governamentais, sector privado e sociedade civil, bem como organizações internacionais e ONG. Usualmente, órgãos governamentais sofrem com a omnipresente falta de recursos técnicos e financeiros.

Os principais agentes públicos na promoção de habitação e urbanização são o MIOTH, a IFH e o INGT a nível nacional e municípios a nível local. Sendo um país arquipelágico, com diferenças regionais significativas, Cabo Verde necessita de um quadro institucional forte a nível local⁶. Além disso, a coordenação entre as diferentes entidades é, por vezes, limitada, tornando ainda mais difícil o desenvolvimento multisectorial da habitação.

De maneira geral, o órgão central de referência técnica e memória institucional que deve servir de ponto focal permanente para questões de urbanização e habitação é a Direção Geral de Ordenamento do Território e Habitação (DGOTH) do MIOTH. Por não existir, considera-se ser necessário a criação de uma direção nacional de habitação no MIOTH com quadros técnicos adequados para liderar o processo de formulação e implementação da Política Nacional para a Habitação.

O sector privado enfrenta vários constrangimentos. Primeiro, a demanda por certos serviços e materiais é baixa devido à falta de capacidade de pagamento da maioria da população. Em segundo lugar, o crédito para investimento é severamente limitado. Finalmente,

a infraestrutura do país, especialmente em relação à logística, aumenta consideravelmente os custos de produção e distribuição.

A sociedade civil é duramente afetada pelas limitações das entidades governamentais e do sector privado, pois muitas vezes fica sem assistência adequada no acesso a terras e serviços públicos, nem apoio técnico na construção. Um sector privado frágil significa que não há acesso ao crédito para aquisição de habitação, materiais de construção, ou disponibilidade limitada de produtos.

Portanto, são necessárias melhorias em duas frentes principais. Por um lado, deve-se reforçar a capacidade das entidades governamentais, sendo o órgão de referência a DGOTH do MIOTH, para o sector do ordenamento do território e da habitação. O INGT deve ser fortalecido para assuntos do domínio do planeamento e do ordenamento do território, do desenvolvimento urbano, do cadastro predial, da cartografia, geodesia, toponímia, gestão de infraestruturas de dados espaciais. Finalmente, gabinetes técnicos dos municípios devem estar adequadamente capacitados e paralelamente manter a coordenação com outras entidades a nível nacional e local. Esforços nesse sentido já foram realizados, por exemplo no âmbito do Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Capacitação das Cidades (PNDUCC), estabelecido no quadro de Assistência das Nações Unidas ao Desenvolvimento do País (UNDAF 2012-2016).

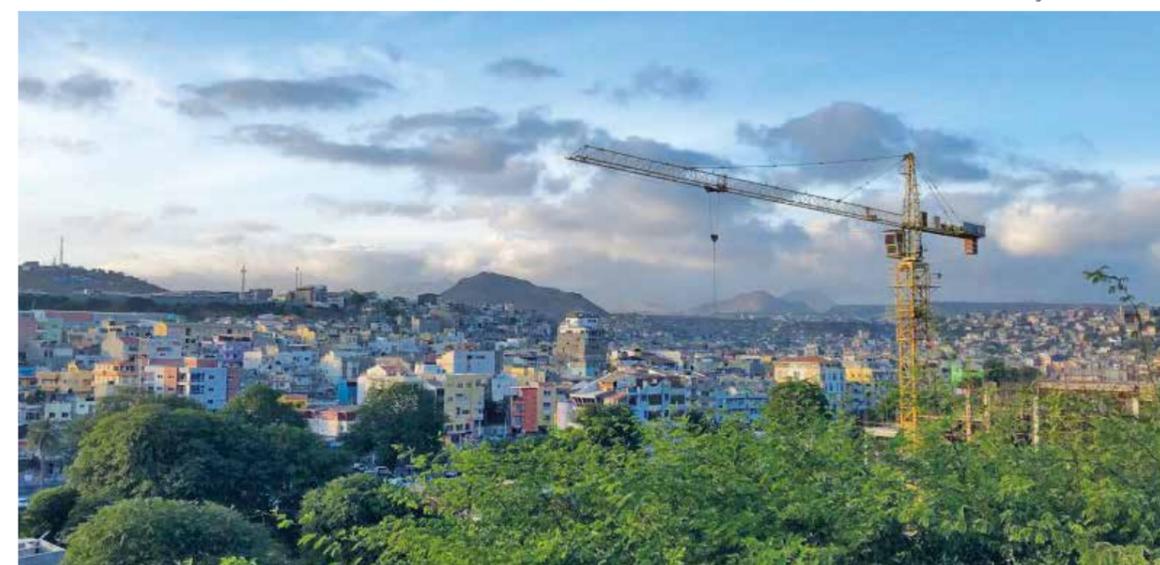
Por outro lado, são necessárias diligências para melhorar as condições de desenvolvimento do sector privado, seja em consultoria, construção ou em crédito. Com isso, o desenvolvimento da habitação, tanto pelas empresas de construção civil como pelos próprios cidadãos, irá beneficiar-se de um ambiente melhor para prosperar.

Ainda, é importante explorar novas parcerias e alternativas de cooperação e desenvolvimento do sector, tanto no âmbito técnico quanto financeiro⁶, como indica a Lei nº 69/VII/2010, que trata de descentralização e parcerias público-privada (PPPs), e da criação de um sector privado não lucrativo (p. ex. para assistência técnica) (CITI-Habitat, 2018). Tais proposições estão detalhadas nos próximos capítulos.

Finalmente, a produção de habitação e da cidade em geral só será realmente inclusiva e bem-sucedida se houver engajamento comunitário. Como se verá nos seguintes capítulos, muitos dos problemas encontrados nos programas habitacionais realizados têm a ver com a falta de participação dos cidadãos, resultando em limitada apropriação dos resultados. O cidadão deve sempre ser um agente ativo na colaboração, podendo auxiliar no planeamento, execução e também monitorização e fiscalização da construção de sua comunidade. Um exemplo recente neste sentido vem da cidade do Mindelo, onde foi criado em cada um dos seus bairros a figura do “zelador” cuja função é intermediar a comunicação entre o bairro e a Câmara Municipal, canalizar questões relativas à sua comunidade num processo de diálogo permanente com a autoridade local.

(..) a produção de habitação e da cidade em geral só será realmente inclusiva e bem-sucedida se houver engajamento comunitário.

FIGURA 10: CIDADE CAPITAL DA PRAIA É ONDE SE CONCENTRA A MAIOR PARTE DOS ACTORES NA HABITAÇÃO



FONTE: MIOTH

⁶ Também na Boa Vista, a SDTIBM trabalha com o município cooperando na emissão de licenças para hotéis, e dando suporte no projeto e financiamento de infraestruturas locais.



“Promoveremos o desenvolvimento de quadros legais adequados e aplicáveis no sector habitacional, incluindo [...] parâmetros, licenças [...] e normas de planeamento resilientes, combatendo [...] a especulação, a desapropriação, a condição de desabrigado e as desocupações forçadas, assegurando a sustentabilidade, a qualidade, a economicidade, a saúde, a segurança, a acessibilidade, a eficiência energética e de recursos e a resiliência.”

Nova Agenda Urbana, p. 111

4. ENQUADRAMENTO POLÍTICO E NORMATIVO

4.1. INTRODUÇÃO

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. Importante notar que, enquanto direito fundamental de todo o cidadão, o direito à habitação aparece associado ao direito do urbanismo para pôr em relevo que a habitação condigna passa necessariamente por políticas de ordenamento do território e de planeamento urbanístico. Este capítulo introduz as principais políticas e normas que regem, de modo geral, o sector de habitação em Cabo Verde.

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República no seu artigo 72º, que incumbe aos poderes públicos de promover a criação de condições jurídicas institucionais e infraestruturais adequadas e necessárias para a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais, inseridas no quadro de uma política de ordenamento do território e do urbanismo. Cabe ainda aos poderes políticos fomentar e incentivar a iniciativa privada na promoção de habitação e garantir a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de gestão territorial.

A Constituição consagra também o direito à propriedade privada (artigo 69º). Não se trata, porém, de um direito absoluto, pois é garantido apenas nos termos da Constituição, o que significa que a lei pode modelar o seu conteúdo e limites. Só existe expropriação, e conseqüentemente, o direito a uma justa indemnização, quando se verifica uma violação do conteúdo essencial da propriedade privada, resultante da intervenção de poderes públicos.

Cabo Verde é signatário de todos tratados internacionais e regionais em direitos humanos que dizem respeito ao direito à habitação e não-discriminação, incluindo convenções de proteção à direitos sociais, económicos e culturais, mulheres, crianças, migrantes, pessoas com deficiência (UNOHCHR, 2015). Em consequência, o Estado tem a obrigação legal de tomar medidas concretas e deliberadas para assegurar a realização progressiva do direito à habitação condigna e o melhor aproveitamento de seus recursos disponíveis. Ainda, de acordo com os tratados internacionais de direitos humanos, o direito à habitação adequada não deve ser interpretado apenas como o direito a uma estrutura física; em adição, deve ser visto como o direito de se viver em algum lugar com segurança, paz e dignidade.

CAIXA DE TEXTO 5. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE CABO VERDE – ARTIGO 72º (DIREITO À HABITAÇÃO)

1. Todos os cidadãos têm direito a habitação condigna.
2. Para garantir o direito à habitação, incumbe, designadamente, aos poderes públicos:
 - a) Promover a criação de condições económicas, jurídicas institucionais e infraestruturais 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.

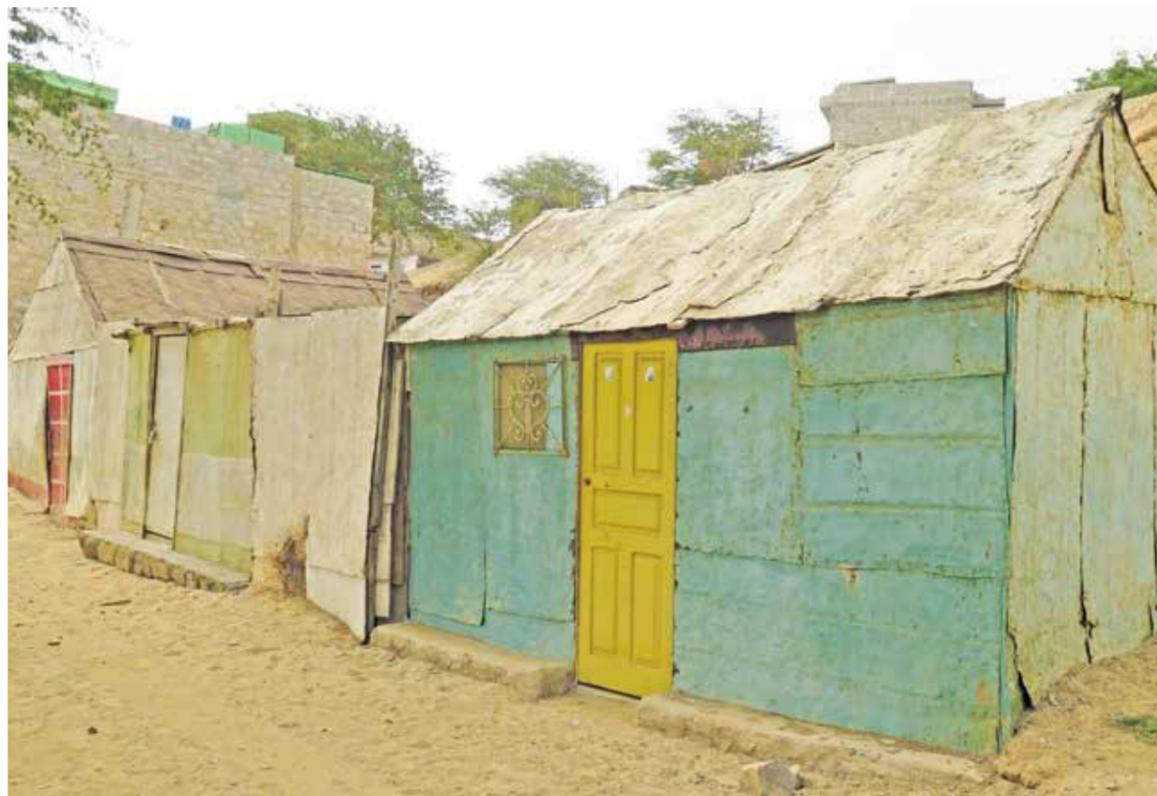
4.2. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Os primeiros relatos da preocupação com a questão habitacional e urbana em Cabo Verde datam da época colonial. Em 1822, o governador da Praia, João da Mata, “mandou alinhar e calcetar os arruamentos, abrir

calçadas e largos” e “incentivou a população a cobrir as casas de telha e a caiar as paredes” (Amaral, 1964). Em 1838, foi criado o primeiro Plano de Urbanização do Mindelo, inspirado nos esquemas tradicionais das cidades europeias.

Porém, de modo geral, pouco se estabeleceu em termos

FIGURA 11. CONSTRUÇÃO DE “LATA”, MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: ONU-HABITAT

de política habitacional até o fim do período colonial, com a construção dos primeiros assentamentos de interesse social, como é o caso do Bairro de Santa Filomena (actual Bairro Craveiro Lopes), na cidade da Praia, construído em 1954 com fundos recolhidos na sequência do Desastre da Assistência, ocorrido em 1949.

A proliferação dos assentamentos informais, também conhecidos por bairros de lata⁷, iniciou-se nos anos 70, sobretudo nas zonas periféricas dos maiores centros urbanos – Praia e Mindelo. Como resposta, seguindo as diretivas do Plano Diretor Geral do Arquipélago, o Governo de Cabo Verde, através do Ministério então responsável pelo sector, desenvolveu uma política voltada à melhoria de tais assentamentos.

Entre os programas resultantes, incluem-se os projetos PACIM⁸ (Projeto de Autoconstrução Assistida do Campinho e ilha de Madeira) na cidade do Mindelo e PROMEBAD⁹ (Projeto de Melhoramento das Condições de Vida de Bairros Degradados) na cidade da Praia, ambos no início dos anos 80.

Neste âmbito, pode-se ainda citar o surgimento de iniciativas de várias outras instituições (p. ex. África'70), e projetos de cooperativas, como a COOPAC/CV¹⁰ (Cooperativa de Autoconstrução da Cidade Velha). Iniciativas neste âmbito perduram até hoje, e incluem a Requalificação Urbana de Bela Vista nos anos 2000, entre outras. Essas medidas paliativas de viés corretivo, não tiveram seguimento no sentido de se evitar o surgimento de novos assentamentos informais.

⁷ “Bairro de lata” é a denominação comumente dada a assentamentos onde as moradias são construídas de materiais não-convencionais, nomeadamente bidão, comprado em lojas chinesas, cada chapa custando entre 500 e 600 escudos (CMSV / Vereação de Habitação Civil, 2018).

⁸ O PACIM nasceu da cooperação do governo de Cabo Verde e a ONG sueca Grupos de África da Suécia/ARO, e consistia na reordenação participativa dos bairros e construção, também participativa, de casa tipo com materiais locais e técnicas de construção económicas (Neves, 2014).

⁹ O PROMEBAD teve início em 1988, com fundos do Banco Africano de Desenvolvimento. Seu objetivo principal era melhorar as condições de vida dos moradores dos bairros informais, através da provisão de infraestruturas e serviços, como vias de acesso, escolas, jardins infantis, chafarizes, placas desportivas, e ligações às redes de água potável e de energia elétrica, além de apoio na reconstrução e ampliação de habitações.

CAIXA DE TEXTO 6. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (SNHIS)

Com o objetivo de “implementar as políticas e os programas de investimentos habitacionais, bem como os apoios e incentivos à aquisição e reabilitação de habitação para todos”, o SNHIS (Decreto-Lei nº 27/2010) inclui uma série de elementos e ferramentas que reafirmam e promovem o cumprimento da função social do solo e da propriedade. Dentre seus princípios, por exemplo, inclui-se a “garantia da função social da propriedade urbana visando a uma actuação direcionada a inibir a especulação imobiliária e permitir o acesso dos agregados familiares de menor rendimento ao solo urbanizado e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade”. Uma de suas diretivas afirma a “utilização prioritária no aproveitamento de áreas dotadas de infraestruturas não utilizadas ou subutilizadas, mas inseridas na malha urbana”.

Uma série de mecanismos de apoio e incentivos são citados, os quais incluem, entre outros:

Incentivos não fiscais para a oferta:

- a) Disponibilização de linhas de crédito;
- b) Acesso a terrenos para infraestruturação ou construção;
- c) Assistência técnica e apoio logístico; e
- d) Subsídios a programas de formação profissional relevantes para os objetivos do SNHIS.

Apoio financeiro aos agregados familiares de menor rendimento (demanda):

- a) Subsídio do preço na construção, aquisição ou reabilitação de habitação;
- b) Empréstimo bancário para aquisição ou reabilitação de habitação, com juros bonificados ou garantia do Estado; e
- c) Subsídio para arrendamento.

A questão da função social da terra e da propriedade pode, ainda, ser encontrada na Lei dos Solos (Decreto Legislativo nº 2/2007), bem como do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) (Decreto-Lei nº 43/2010).

O início dos anos 80 ainda viu a criação da Imobiliária, Fundiária e Habitat (1982). A entidade foi originalmente criada de forma estatal, e, a partir de 1999, como empresa estatal autónoma de capital público. Seus primeiros projetos eram voltados a provisão de habitação para funcionários públicos e, com o início do projeto Casa Para Todos, acabou praticamente fundindo-se com o programa.

Os sectores de habitação e planeamento urbano estiveram particularmente em destaque no fim da década de 2000 e início da década seguinte¹¹, sendo 2009 declarado o “Ano da Habitação” pelo Governo de Cabo Verde. Neste período, foram aprovadas uma série de leis, regulamentos e iniciativas legislativas nesta área, que inclui, entre outros:

> **Decreto-Legislativo nº 2/2007:** Lei dos solos

> **Decreto-Lei nº 27/2010:** Cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS)

> **Decreto-Lei nº 37/2010:** Regula as condições de acesso ao crédito para habitação, no regime geral, bonificado e jovem bonificado

> **Decreto-Lei nº 45/2010:** Estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção

> **Decreto-Lei nº 57/2010:** Estabelece o exercício das atividades de mediação e angariação

> **Decreto-Lei nº 58/2010:** Regula as condições de acesso e exercício da atividade de administração de condomínios

> **Decreto-Lei nº 59/2010:** Estabelece o exercício da atividade de promoção imobiliária

¹⁰ A COOPAC/CV surgiu da reconstrução de um casario na Cidade Velha, destruída pela tempestade de 1984, abrangendo inicialmente os prejudicados, porém alargando-se a outros interessados em ajudar na construção de suas casas próprias, recebendo apoio de vários organismos (Neves, 2014).

¹¹ A nível nacional, estima-se que 21% de todos os projetos implementados na esfera da proteção social em 2010 foram relacionados à habitação (OIT, 2012).

> **Decreto-Lei nº 60/2010:** Regulamenta as relações entre condomínios e terceiros

> **Decreto-Regulamentar nº 9/2010:** Define os parâmetros de Habitação de Interesse Social

> **Decreto-Regulamentar nº 10/2010:** Regulamento da CCC-SNHIS

> **Decreto-Legislativo nº 11/2010:** Aprova os benefícios fiscais à construção, reabilitação e aquisição de habitação de interesse social

> **Decreto-Regulamentar nº 8/2011:** estabelece os termos de acordo de adesão dos municípios ao SNHIS

> **Portaria Conjunta nº 4/2011 de 12 de Fevereiro:** Aprova o Código Técnico da Edificação abreviadamente CTE

> **Decreto-Regulamentar nº 5/2011:** Institui o Cadastro Único de beneficiários de habitação de interesse social

> **Decreto nº 15/2011 de 21 de Fevereiro:** Regula o estatuto das cidades e define as orientações da política de capacitação de espaços urbanos

> **Decreto-Lei nº 18/2011:** Estabelece o regime jurídico da edificação

É de particular relevância o estabelecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (Decreto-Lei nº 27/2010), que incluiu o Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS), o Cadastro Predial e o Fundo de Garantia, com o principal objetivo de “implementar as políticas e os programas de investimentos habitacionais, bem como os apoios e incentivos à aquisição e reabilitação de habitação para todos”.

Para tal, e como parte do SNHIS, foi também criado o Observatório Nacional de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de, entre outros, avaliar o impacto das políticas e dos programas públicos nos domínios de habitação, construção civil, planeamento e gestão urbanística, acompanhar as dinâmicas do mercado de habitação, porém nunca implementado em sua totalidade.

Paralelamente com a participação do Estado, e de uma série de outros actores relevantes do sector privado e da sociedade civil, o SNHIS, através do FHIS, foi inicialmente financiado por uma linha de crédito de 220 milhões de escudos, com expectativas de um aumento do capital inicial com 110 milhões de escudos adicionais por ano (OIT, 2012).

Como seguimento do SNHIS, o primeiro passo foi a elaboração de um Plano (Estratégico) Nacional de Habitação (P(E)NH) concebido para detetar os maiores constrangimentos de habitação do país e as diferentes estratégias para ultrapassar esses problemas. Tal Plano incorporou o Programa Casa para Todos, iniciado em 2006, propondo a sua ampliação a ser implementada ao longo do seu horizonte temporal (2011-2021); porém, nunca chegou a ser promulgado oficialmente, apesar de que várias das atividades nele contidas foram levadas a cabo nos anos subsequentes. O PNH 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. Dentro destes, uma série de ações estratégicas foram identificadas (Tabela 4).

Contava com três linhas programáticas e um total de sete programas, conforme segue:

TABELA 4. METAS E ORÇAMENTO DO PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO 2011-2021

PROGRAMA	META FÍSICA TOTAL	CUSTO UNITÁRIO (ESCUDOS)	CUSTO UNITÁRIO (DÓLARES)	CUSTO TOTAL POR PROGRAMA (MIL ESCUDOS)	CUSTO TOTAL POR PROGRAMA (MIL DÓLARES)
Habitar CV	18.500	2.712.519	28.553	50.181.602	528.227
Prohabitar	926	2.591.228	27.276	2.399.477	25.258
Prolote	10.396	661.590	6.964	6.877.669	72.397
Procasa	10.396	606.458	6.384	6.304.622	66.364
Reabilitar bairro	66.472	661.590	6.964	43.977.211	462.918
Reabilitar a habitação	54.495	385.928	4.062	21.031.064	221.380
Protécnico	20.791	55.133	580	1.146.315	12.066
TOTAL PNH				131.917.959	1.388.610

FONTE: PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO 2011/2021 - VOLUME III (NÃO PUBLICADO)

TABELA 5. PROCESSO DE REGISTO DE PROPRIEDADE

PROGRAMA	AGÊNCIA	TEMPO	CUSTOS
1. Obtenção de Certidão Matriarcal	Câmara Municipal	7 dias (simultâneo com Proc. 2)	ECV 1.130
2. Obtenção de Registo Predial	Conservatória do Registo Predial	1 a 3 dias (simultâneo com Proc. 1)	ECV 1.130
3. Preparação de acordo preliminar de compra e venda	Advogado	2 dias	ECV 70.00 (taxa do advogado)
4. Submissão de acordo de compra e venda para notário público para verificação e emissão da escritura notarial de compra	Notário	5 dias	ECV 15.958 (incluído imposto de selo - pago pelo comprador)
5. Pagamento de taxa de transferência (IUP) e registo de novo proprietário	Câmara Municipal	1 dia	1,5% do valor da propriedade para o IUP + ECV 1.000 (taxa de registo do município)
6. Aplicação para registo predial	Conservatória do Registo Predial	7 dias	ECV 24.150 para a taxa de registo

Levantamento realizado utilizando como referência a construção de um edifício genérico para fins de armazenamento na cidade da Praia (valor estimado de ECV 14.164.129, USD 149.096).

FONTE: WORLD BANK GROUP, 2017

CAIXA DE TEXTO 7. EMBUSCA DA TERMINOLOGIA ADEQUADA, PARTE 2

E tão importante é denominar e caracterizar assentamentos nos quais não há condições condignas de moradia, como é entender os atributos das moradias a serem promovidas para solução de tais problemas. De acordo com o SNHIS (Decreto-Lei nº 27/2010):

Define-se como habitação de interesse social uma “edificação destinada ao domicílio habitual e permanente de agregado familiar de menor rendimento e que cumpram as condições, especialmente de preço, de qualidade e de área bruta de construção, nos termos do presente diploma”.

Como pode-se perceber, tal definição engloba três dos elementos considerados pela ONU-Habitat como indicadores de inadequação habitacional (acessibilidade económica, qualidade e área disponível).

O Decreto-Regulamentar nº 9/2010 estabelece os parâmetros de habitação social, determinando características como áreas mínimas, preços máximos, entre outros.

> Linha programática de produção e aquisição de unidades habitacionais

> HABITAR CV – Programa de Produção de Unidades Habitacionais em Áreas Urbanas

> PROHABITAR – Programa de Produção de Unidade Habitacionais em Áreas Rurais

> PROLOTE – Programa de Produção de Lotes Urbanizados

> PROCASA – Programa de Autoprodução Assistida da Casa Própria

> PROTÉCNICO – Programa de Assistência Técnica Gratuita à Habitação Social

> **Linha programática de qualificação de assentamentos e habitações precárias**

> REABILITAR O BAIRRO – Programa de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

- Subprograma de Regularização Fundiária

- Subprograma de Urbanização e Qualificação

> REABILITAR A HABITAÇÃO – Programa de Reforma, Ampliação e Qualificação da Habitação Informal

> **Linha programática de desenvolvimento institucional e territorial**

> Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano

Torna-se digno realçar que também neste período consolidou-se a descentralização administrativa do país, fundamentada pela Lei nº 69/VII/2010. Como resultado, as autarquias municipais adquiriram maior autonomia e iniciaram seus próprios projetos de habitação e/ou reabilitação, embora sem uma Política Nacional de Habitação sistematizada (detalhes destes projetos no Capítulo 5).

4.3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

REGISTO PREDIAL

O Registo Predial é atribuição do Estado que a exerce através das Conservatórias do Registo desconcentradas pelas ilhas e organizadas na dependência direta da Direção Geral dos Registos Notariados e Identificação (DGRNI) sob a superintendência do Ministério da Justiça. Também sob a mesma superintendência, funcionam os Serviços Notariais em todos os concelhos. Nestes serviços são efetuados todos os actos notariais, nomeadamente as escrituras públicas das alienações dos imóveis.

Normalmente são necessários entre um a três dias para se obter uma certidão da escritura pública comprovando o direito da propriedade sobre um imóvel. De referir que relativamente ao registo predial todas as conservatórias do País foram informatizadas e, desde 2010, existe um registo eletrónico que qualquer pessoa pode pesquisar gratuitamente. Em Cabo Verde nem todas as propriedades estão registadas, tendo em conta que o registo predial é facultativo, exceto nas quatro ilhas (Sal, Boa Vista, Maio e São Vicente), objecto da execução cadastral, onde o processo passou a ser obrigatório.

Segundo o indicador de Facilidade de Fazer Negócios (Doing Business Indicator), o registo de uma propriedade em Cabo Verde leva 22 dias, o mesmo que em países de alto rendimento da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE), e custa 2,3% do valor da propriedade, abaixo da OCDE (4,2%) e da África Subsaariana (8%) (World Bank Group, 2018) (Tabela 5).

Assim, o Governo, no âmbito do projeto de Gestão da Propriedade para Promoção do Investimento, financiado pelo governo americano, através do segundo compacto, para a execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, São Vicente, Boa Vista e Maio, introduziu alterações profundas no quadro legal que regula a gestão das terras em Cabo Verde. Desta forma, as alterações ora feitas visam constituir um quadro normativo claro e completo que permita dar início aos trabalhos de execução cadastral, criar as condições indispensáveis a uma maior credibilização das informações fundiárias, e consequentemente garantir uma maior segurança jurídica das transações imobiliárias em Cabo Verde, eliminar procedimentos desnecessários e criar condições para a implementação do registo predial obrigatório.

Com efeito, as reformas feitas ao quadro jurídico da gestão das terras em Cabo Verde, relativamente ao

regime jurídico do Cadastro Predial aprovado pelo Decreto-Lei nº 29/2009, alterado pelo Decreto-Lei nº 45/2014, e regulamentado pelo Decreto-Regulamentar nº 28/2014, institucionalizam a Certidão de Identificação Predial (CIP), documento público que certifica os dados físicos, económicos e jurídicos existentes no sistema predial, e também o Número de Identificação Predial (NIP). Ou seja, com a implementação do Cadastro Predial, o registo matricial e a certidão predial desapareceram para dar lugar ao CIP e ao NIP.

É de frisar que, com a implementação do cadastro predial nas quatro ilhas mencionadas, é fundamental distinguir as áreas cadastradas e as não cadastradas, para efeitos de determinação do regime jurídico aplicável em cada caso, e também o procedimento administrativo a adotar para efeitos do registo predial. Para além disso, as ilhas onde não se realizou a operação sistemática de execução do cadastro predial ficam no seu todo sujeitas ao regime aplicável a áreas não cadastradas, em especial o Decreto-Lei nº 30/2014 de 17 de Junho, que estabelece as normas de organização e gestão das matrizes prediais dos prédios localizados nas áreas geográficas não cadastradas.

REGISTO MATRICIAL

Como referido antes, passou-se a ter ilhas ou áreas cadastradas e outras ainda não cadastradas. Nas ilhas ou áreas que não foram objecto de operação sistemática de execução do cadastro predial, o Decreto-Lei nº 30/2014 cria condições para acelerar a transação dos prédios das áreas não cadastradas para o cadastro predial, num quadro de segurança jurídica. Para o efeito, todos os municípios devem adotar esse regime, com o intuito de garantir maior transparência e rigor na gestão dos registos matriciais, conferindo a estes maior força jurídica para a prova da titularidade de propriedade.

Complementarmente, o registo matricial tem fundamentos em razões de ordem fiscal e, através deste registo, que inclui o cálculo do valor patrimonial, a administração tributária pode proceder a cobrança dos impostos correspondentes. Com o processo de descentralização administrativa, a gestão dos registos matriciais passou do Ministério das Finanças para os Municípios, que, em sua totalidade, não têm recursos para efetuar as avaliações necessárias. Ainda, é de se ressaltar que não existe a regulamentação sobre o cálculo do valor patrimonial¹².

Sendo assim, observa-se uma grande discrepância entre os registos prediais e matriciais. A actualização de um não reflete necessariamente na actualização de outro. Além disto, há vários relatos de sérias distorções

TABELA 6. PROCESSO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

PROCEDIMENTO	ENTIDADE	TEMPO	CUSTOS
1. Pedido de croqui de localização do lote ao município	Câmara Municipal	29 dias	ECV 2.000
2. Pedido do título de propriedade	Registo de Propriedade	7 dias	ECV 500
3. Inspeção pelo município de validação da localização do lote	Câmara Municipal	1 dia	Sem custo
4. Pedido e aprovação dos projetos de arquitetura	Câmara Municipal	15 dias	ECV 20.000
5. Pedido e aprovação dos projetos de estruturas	Câmara Municipal	7 dias	ECV 20.000
6. Pedido e obtenção da licença de construção	Câmara Municipal	7 dias	ECV 75.000
7. Visita pré-construção	Câmara Municipal	1 dia	Sem custo
8. Visita aleatória	Câmara Municipal	1 dia	Sem custo
9. Notificação ao município sobre a conclusão de construção e pedido da licença de ocupação	Câmara Municipal	1 dia	ECV 2.000
10. Inspeção final	Câmara Municipal	1 dia	Sem custo
11. Obtenção da licença de ocupação	Câmara Municipal	22 dias	Sem custo
12. Ligação de água e esgoto	*	14 dias	ECV 50.000
13. Inspeção de água e esgoto	*	1 dia	Sem custo
14. Registo do edifício com a Certidão Predial	Registo de Propriedade	14 dias	ECV 176
15. Registo do novo edifício (Certidão Matricial)	Câmara Municipal	7 dias	ECV 424.924

* Podem ser as entidades SAAS, SAA, APP, APN, AEB, AdS, Câmaras, ES, EN e AB (depende das ilhas). Levantamento realizado utilizando como referência a construção de um edifício genérico para fins de armazenamento na cidade da Praia (valor estimado de ECV 14.164.129, USD 149.096).

FONTE: WORLD BANK GROUP, 2017 (PODE VARIAR DE CÂMARA MUNICIPAL PARA CÂMARA MUNICIPAL)

CAIXA DE TEXTO 8. FISCALIZAÇÃO

A totalidade dos municípios visitados realiza atividades de fiscalização para combater, acima de tudo, novas construções ilegais. O procedimento mais comum é o de rondas em bairros críticos, muitas vezes durante a noite e nos fins de semana, períodos em que construções ilegais tendem a ocorrer. Em São Vicente, reportam-se 6 a 7 construções ilegais por mês. O procedimento inclui ajuda social ou possibilidades de realojamento com acompanhamento. São Filipe também relata poucos casos de construção ilegal, com aplicação de notificações e, em caso de reincidência, multas. Porém, neste caso, pessoas com maior rendimento acabam por pagar a multa e continuar a construção de acordo com sua preferência.

GRÁFICO 8. MEDIDAS ADOTADAS PELA FISCALIZAÇÃO
FONTE: SILVEIRA, 2011

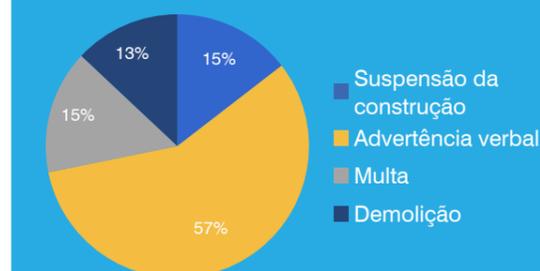
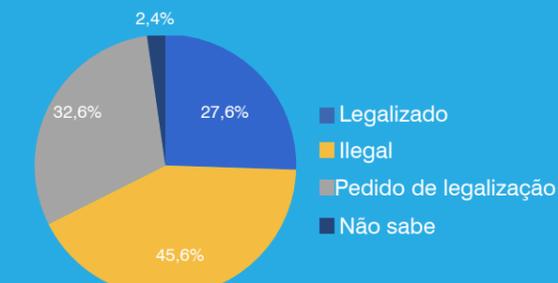


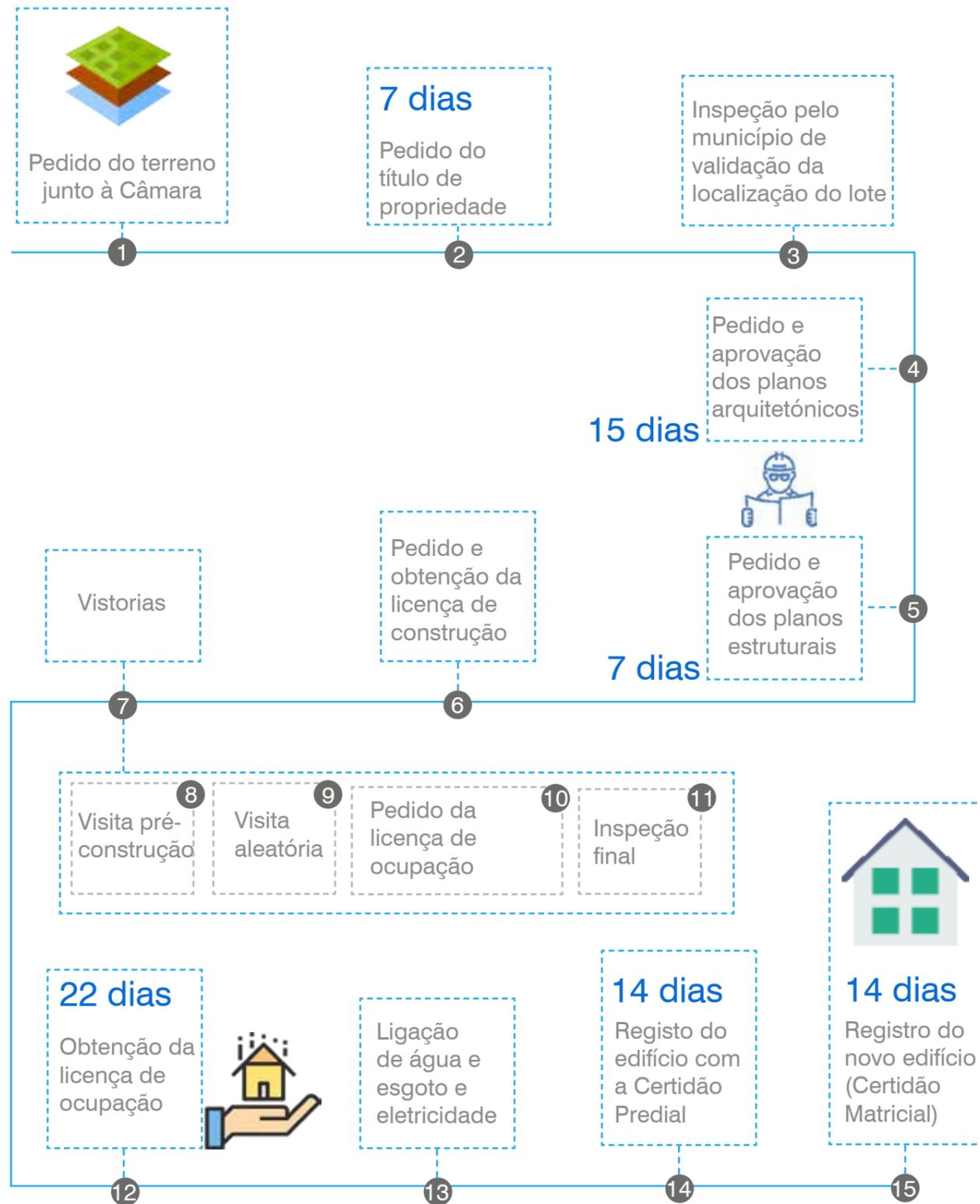
GRÁFICO 9. SITUAÇÃO JURÍDICA DAS HABITAÇÕES
FONTE: SILVEIRA, 2011



¹² Devido à falta de tal regulamentação, algumas Câmaras Municipais (p. ex. Tarrafal na ilha de Santiago) elaboram propostas locais para avaliação patrimonial (CMT, 2018).

¹³ Deve-se notar que o processo mais longo nestes países é provavelmente relacionado a processos de validação pública.

FIGURA 12. CONSTRUINDO OU COMPRANDO UMA CASA EM CABO VERDE



FONTE: ONU-HABITAT

nos valores utilizados, tanto por falta de capacidade institucional quanto por actuação de má-fé, o que afeta seriamente a captação de recursos por parte das autarquias.

Conforme mencionado por muitos municípios, a maioria dos problemas desta ordem só acabam sendo resolvidos na ocasião de transferência de propriedade.

LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

A licença de construção também é expedida pelo Gabinete Técnico dos municípios. Estima-se que, em média, sejam necessários 107 dias para se obter uma licença de construção em Cabo Verde, através do seguimento de 16 passos (Tabela 6) (em comparação, em países da África subsariana este processo toma 147,5 dias e, em países da OCDE, 154,6 dias)¹³. Ainda, calcula-se que as taxas representem 4,2% do valor da propriedade, contra 9,9% no caso da África Subsariana e 1,6% da OCDE (World Bank Group, 2018). Nota-se, porém, que vários municípios concedem reduções ou até isenção destes valores em certos casos (p. ex. famílias consideradas vulneráveis).

O Regime Jurídico das Operações Urbanísticas (RJOU), aprovado pela Lei nº 60/VII/2014, que procede a primeira alteração pela Lei nº 42/IX/2018, define o âmbito e competência da Licença Administrativa para a realização de operações urbanísticas, e as formas de

procedimentos a serem adotados pela administração. Em causa está efetivamente um regime tendencialmente abrangente de todas as operações de ocupação artificial do solo ou de ocupação urbanística deste.

Conforme a lei supracitada, a realização das operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, comunicação prévia ou autorização administrativa. Nos termos do disposto no artigo 4º do RJOU se estabelece o âmbito de aplicação de cada um dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas.

Apesar de apresentar relativa facilidade, em consideração aos dados acima, uma grande parcela da população construiu a sua habitação sem um projeto técnico aprovado pela Câmara Municipal – 54% segundo pesquisa realizada pelo MAHOT e UNICV (2011). Adicionalmente, dentre as famílias que o fizeram, 77% seguiram à risca as indicações do projeto, enquanto o restante realizou alterações ao projeto inicial.

Na maioria dos casos, a licença de construção inclui uma cláusula para o início e, por vezes, término das obras. No caso de São Vicente, por exemplo, são dois anos para a construção da propriedade; em Porto Novo, dá-se seis meses para início e 30 meses para a conclusão. Este é um aspeto importante pois, como se verá adiante, a grande quantidade de lotes com obras não-começadas ou não-concluídas afeta negativamente o desenvolvimento sustentável das cidades cabo-verdianas.

CAIXA DE TEXTO 9. BENEFÍCIOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Com o objetivo de diminuir a carga tributária relativa a construção, reabilitação e aquisição de interesse social, o Decreto-Legislativo nº 11/2010 define uma série de benefícios, tanto para construtoras (que devem estar inscritas no CCC-SNHIS) quanto para beneficiários.

As construtoras podem beneficiar-se, entre outros, do seguinte (sob certas condições):

- > Reembolso de 80% do IVA incorrido no mercado cabo-verdiano.
 - > Redução de 75% dos direitos aduaneiros cobrados sobre os materiais de construção considerados "amigos do ambiente" (p. ex. gesso, blocos de solo-cimento e telhas cerâmicas).
 - > Redução de 70% do Imposto Único sobre Rendimentos (IUR) sobre os rendimentos das atividades realizadas no âmbito de habitação de interesse social.
- Já os adquirentes de habitação social têm direito a:
- > Isenção do imposto de selo para crédito de habitação até 7 milhões de escudos (73.700 dólares).
 - > Isenção dos encargos notariais e registrais para famílias com rendimento até 40 mil escudos (421 dólares) ou rendimento per capita até 8 mil escudos (84 dólares), e descontos para outras faixas de rendimento.
 - > Isenção do IVA nos termos do artigo 9º da lei que o regulamenta.

Apesar de ser apropriadamente focada na redução de custos para habitação social, há relatos de uma quantidade de materiais que entram no mercado como parte de programas sociais, e foram posteriormente redistribuídos no mercado normal.

4.4. TAXAS E IMPOSTOS

IMPOSTO ÚNICO SOBRE O PATRIMÔNIO (IUP)

O Imposto Único Sobre o Patrimônio (IUP) foi criado pela Lei nº 79/V/98 e é regulamentado pelo Decreto-Lei nº 18/99. O imposto é cobrado anualmente e também nos processos de transferência de propriedade (“IUP de mais-valia”) com base sobre o seu valor patrimonial (de acordo com o registo matricial).

Actualmente, a taxa cobrada é de 1,5% (desde 2014), frente a 3% como originalmente concebido. A legislação do IUP encontra-se actualmente em revisão, com aprovação prevista para o ano em exercício (2019). Entre outros, inclui a divisão do imposto sobre propriedade e sobre transferências, e também a definição dos parâmetros para o cálculo para avaliação patrimonial.

O IUP incide sobre o valor patrimonial dos prédios situados no território de cada município, dividindo-se em prédios rústicos e prédios urbanos, e varia de acordo com o valor das transmissões gratuitas ou onerosas de imóveis sujeitos a registo (art. 6º da Lei do IUP – LIUP).

O pagamento do IUP é uma exigência prévia para a realização de certos actos, designadamente registo predial. Assim, a Conservatória dos Registos só deve proceder ao registo de imóveis objecto de contrato de compra e venda se o requerimento fizer prova documental de ter efetuado o pagamento de IUP, quando devido (art. 15º). De resto, o artigo 84º do Código do Registo Predial diz expressamente, relativamente a todos os impostos, que nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.

Com os já mencionados problemas de registo matricial e inconsistência em avaliação patrimonial, os valores de IUP coletados, em sua grande maioria, estão altamente distorcidos. Houve uma tentativa de correção e uniformização dos cálculos em 2014, o qual gerou mudanças significativas nos valores coletados (em Porto Novo, por exemplo, houve um aumento de 67% para prédios urbanos, e redução de 36% para outros – onde antes a média era de 594 escudos (6,25 dólares), agora é de 2.550 escudos (26,84 dólares)).

Além dos problemas de ordem cadastral, todos os municípios relatam problemas na coleta do IUP, em particular relacionados a dificuldades das famílias em arcar com os custos incumbidos. Medidas para tentar melhorar a arrecadação incluem, entre outros:

- > Visitas às casas com conscientização sobre necessidade e benefícios de pagar os impostos devidos.
- > Emissão de certidão matricial mediante pagamento de parte da dívida, e transferência só com abono do valor total.

> Possibilidade de pagar valores abaixo do valor especificado para famílias vulneráveis.

> Possibilidade de perdão dos juros em casos específicos.

> Abertura da janela de pagamento desde o início do ano para aproveitar as pessoas que vem de férias do

CAIXA DE TEXTO 10. CARGA FISCAL NA CONSTRUÇÃO

Um estudo elaborado pela Loid Engenharia, SA (MAHOT e UNICV, 2011) revela uma estimativa da carga fiscal que incide sob cada uma das fases de construção de uma casa.

TABELA 7. CARGA FISCAL NA CONSTRUÇÃO

FASES DA CONSTRUÇÃO	PESO FISCAL
Aquisição do Terreno	3,92% - 13,62%
Elaboração e Aprovação de Projetos	15%
Financiamento de Investimento	5,73%
Construção da Obra	6,43% - 27,7%
Legalização da Habitação	10,5%

FONTE: LOID ENGENHARIA S.A., 2010

TABELA 8. SUMÁRIO DOS CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA

CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA	RESPONSÁVEL
Imposto de transferência	3% Comprador
Imposto de registro	2,5% Comprador
Taxa legal	3% Comprador
Taxa do corretor de imóveis	5% Vendedor
Custos pagos pelo comprador	8,5
Custos pagos pelo vendedor	5%
Custo de transferência total	13,5%

FONTE: globalpropertyguide.com

exterior (oficialmente paga-se só a partir de Abril).

> Possibilidade de pagamento por depósito (particularmente interessante para emigrantes). Porém, ainda há a necessidade da apresentação de comprovante para confirmação.

Mesmo com os problemas citados, o IUP constitui uma das principais fontes de financiamento dos municípios na produção de bens públicos, conforme pode ser observado na Seção 7.4.

TRIBUTAÇÃO NA COMPRA, VENDA E ARRENDAMENTO IMOBILIÁRIO

Na ocasião de compra e venda de propriedade, além do IUP no valor de 3%, incide-se uma taxa de inscrição de 2,5% e uma taxa legal de 3%, todos a serem pagos pelo comprador. Agentes imobiliários geralmente cobram 5% do valor da propriedade, montante pago pelo vendedor (Global Property Guide, 2018).

Especificamente o IUP é cobrado sobre o valor de mais-valia, isto é, a diferença entre o valor original da propriedade e o valor de venda. Aqui mais uma vez o facto dos registos matriciais estarem desactualizados prejudica o processo, desta vez do lado dos cidadãos, já que as mais-valias são sobrevalorizadas devido ao valor original estar abaixo do correto.

OUTROS IMPOSTOS E TAXAS

Dentre as outras taxas que incidem diretamente sobre compra e venda de propriedade, pode-se citar:

> Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) (Lei nº 21/VI/2003): as transmissões de bens e as prestações de serviços efetuadas a título oneroso em território cabo-verdiano e, ainda, sobre as importações de bens, a uma taxa de 15%.

> Imposto do selo (IS) (Lei nº 33/VII/2008): incide sobre diferentes factos tributários, e, nomeadamente, sobre operações financeiras (leia-se crédito), operações societárias, transmissões patrimoniais e actos jurídicos documentados.

Concretamente está sujeita ao imposto de selo “a transmissão onerosa do direito de propriedade sobre bens imóveis ou de figuras parcelares deste direito, incluindo a permuta, o usufruto e o aforamento, incidindo o imposto sobre o respetivo valor”. As taxas associadas estão fixadas nos seguintes montantes:

> Transmissão de imóveis: 1% que incide sobre o respetivo valor.

> Actos notariais, do registo e processuais: 15% que incide sobre o valor dos correspondentes emolumentos devidos.

Em certos casos, o IS é liquidado com base em

montantes fixos predeterminados, exemplos: actos administrativos (1.000 escudos); escritos de contratos (1.000 escudos).

No âmbito do projeto de Gestão da Propriedades para a Promoção do Investimento, foi adotado um conjunto de incentivos administrativos em termos de redução ou isenção de emolumentos de actos notariais e de actos de registo, no quadro de formalização de direitos de propriedade e outros direitos reais secundários adquiridos com violação da forma legalmente prescrita para o negocio imobiliário.

Com vista ao envolvimento massivo dos titulares de direitos sobre imóveis nas campanhas de execução do cadastro predial nacional, dever-se-ia pensar na previsão de uma isenção fiscal com um prazo bastante alargado incidente subjetivamente sobre todos aqueles que, neste âmbito, quisessem clarificar os seus direitos de propriedade ou outros direitos reais secundários sobre bens imóveis.

4.5. ARRENDAMENTO

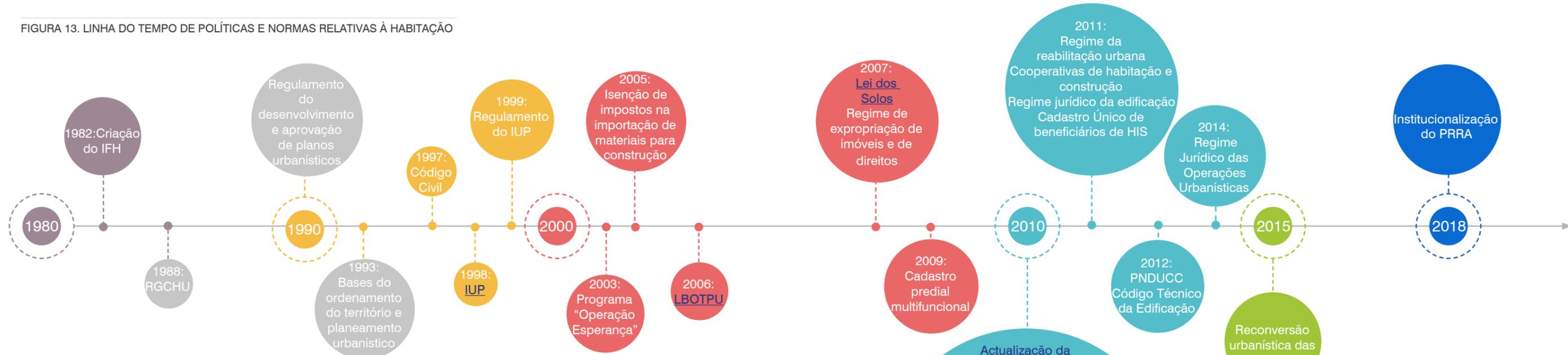
As obrigações decorrentes de um contrato de arrendamento podem ser encontradas no Código Civil (Portaria nº 68-A/97), nos artigos 1.022º a 1.120º. O mercado de arrendamento é regulado, permitindo um aumento máximo de arrendamento de 8,3% ao ano, e o senhorio e o inquilino têm liberdade para acordar os prazos de arrendamento e outras condições. O artigo 1.093º descreve os casos em que um senhorio pode ser autorizado a apresentar um pedido de despejo junto do tribunal e rescindir o contrato de arrendamento, incluindo:

- > não pagamento da renda no prazo;
- > utilização do imóvel para fins diferentes dos acordados contratualmente;
- > uso recorrente da propriedade para fins ilegais ou fraudulentos;
- > subarrendamento não autorizada;
- > subarrendamento a um preço superior ao autorizado pelo senhorio;
- > vacância da propriedade por mais de um ano;
- > no caso de o inquilino ter a sua residência principal noutra local.

No entanto, os eventos acima mencionados não autorizam o locador a solicitar o despejo do inquilino:

- > em caso de força maior ou doença prolongada;
- > se o inquilino não residir na propriedade por razões profissionais;
- > se o agregado familiar do inquilino continuar a residir na propriedade.

FIGURA 13. LINHA DO TEMPO DE POLÍTICAS E NORMAS RELATIVAS À HABITAÇÃO



LEGENDA

- Anos 1980
- Anos 1990
- Anos 2000
- Entre 2010 e 2015
- Entre 2015 e 2018
- 2018
- Dispositivos legais revogados

FONTE: ONU-HABITAT; MIOTH; INGT

Regulamento Geral da Construção e Habitação Urbana (RGCHU)*	Decreto-Lei nº 130/88, de 31 de dezembro	Código do Notariado	Decreto-lei nº 9/2010, de 29 de março
Regulamento do desenvolvimento e aprovação de planos urbanísticos*	Decreto-Legislativo nº 87/IV/90, de 13 de outubro	Código do Registo Predial	Decreto-Lei nº 10/2010, de 29 de março
Bases do ordenamento do território e planeamento urbanístico*	Lei n.º 85/IV/93, de 16 de julho	SNHIS Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS)	Decreto-Lei nº 27/2010, de 23 de agosto
Código Civil	Portaria nº 68-A/97	Condição de acesso ao crédito para habitação	Decreto-Lei nº 37/2010, de 27 de setembro
Imposto Único sobre o Património (IUP)	Lei nº 79/V/98, de 7 de dezembro	Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção	Decreto-Lei nº 45/2010, de 11 de outubro
Regulamento do IUP	Decreto-Lei nº 18/99, de 26 de abril	Mediação e angariação imobiliária	Decreto-Lei nº 57/2010, de 6 de dezembro
Institucionalização do Programa "Operação Esperança"	Despacho nº 11/2003, de 13 de outubro	Administração de condomínios	Decreto-Lei nº 58/2010, de 6 de dezembro
Isonção de impostos na importação de materiais para construção	Decreto-Lei nº 88/2005	Promoção imobiliária	Decreto-Lei nº 59/2010, de 6 de dezembro
Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU)	Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto leg. nº 6/2010 e o Decreto leg. nº 4/2018	Relações entre condomínios e terceiros	Decreto-Lei nº 60/2010, de 6 de dezembro
Lei dos Solos	Decreto-Legislativo nº 2/2007, de 19 de julho	Parâmetros de Habitação de Interesse Social	Decreto-Regulamentar nº 9/2010, de 13 de setembro
Regime jurídico de expropriação de imóveis por causa de utilidade pública	Decreto-Legislativo nº 3/2007, de 19 de julho	Comissão de Coordenação e Credenciação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (CCC-SNHIS)	Decreto-Regulamentar nº 10/2010, de 13 de setembro
Regime jurídico do Cadastro predial	Decreto-lei nº 29/2009, 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei nº 45/2014	Benefícios fiscais à construção, reabilitação e aquisição de habitação de interesse social	Decreto-Legislativo nº 11/2010, de 1 de novembro
Constituição da República (2ª Revisão)	Lei Constitucional nº 01/99	Regime jurídico da reabilitação urbana	Decreto-Lei nº 2/2011, de 3 de janeiro
Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU)	Decreto-lei nº 43/2010, de 27 de setembro, alterado pelo Decreto lei nº 61/2018	Cooperativas de habitação e construção	Decreto-Lei nº 17/2011, de 21 de fevereiro

*Revogado

<https://mioth.gov.cv>

Actualização da LBOTPU; Constituição da República (2ª Revisão) RNOTPU

Código do Registo Predial
SNHIS e FHIS
Crédito para habitação
Regime da atividade da construção
Administração de condomínios
Promoção imobiliária
Relações entre condomínios e terceiros
Parâmetros de Habitação de Interesse Social
CCC-SNHIS
Benefícios fiscais à HIS
Plano Nacional de Habitação
2011/2021

PNDUCC (Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Capacitação das Cidades)	Resolução nº24/2012	Regulamento do Regime Jurídico do Cadastro Predial	Decreto-Regulamentar nº 28/2014
Regime Jurídico das Operações Urbanísticas	Lei nº 60/VIII/2014	Normas de organização e gestão das matrizes prediais	Decreto-Lei nº 30/2014
Regime jurídico excepcional de reconversão e legalização das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)	Decreto-Lei nº 57/2015, de 20 de outubro	Regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, São Vicente, Boa vista e Maio	Decreto-Lei nº 39/2017
Código Técnico da Edificação	Portaria conjunta nº 4/2012	Aprovação de procedimentos de retificação de erros, omissões, incorreções ou imprecisões cometidas na caracterização definitiva dos prédios cadastrados;	Portaria conjunta nº 36/2017
Regime jurídico da edificação	Decreto-Lei nº 18/2011, de 28 de fevereiro	Requisitos e procedimentos destinados a regularizar a situação jurídica dos prédios existentes na orla marítima	Decreto-Legislativo nº 10/2018
Cadastro único de Habitação de Interesse Social	Decreto-regulamentar nº 5/2011, de 21 de fevereiro	Institucionalização do programa de requalificação, reabilitação e acessibilidades (PRRA)	Resolução nº 65/2018, de 10 de julho

FONTE: MIOTH/INGT

<https://mioth.gov.cv>

Com o entendimento das sobreposições e lacunas existentes, pode-se trabalhar no sentido de dinamizar a associação entre as diferentes deliberações.

Independentemente do supramencionado, o locador pode sempre rescindir o contrato e despejar o inquilino por meio de um pedido de despejo, pelos seguintes motivos:

- > precise da propriedade para residir; ou
- > execução de obras na propriedade para aumentar o número de espaços arrendáveis

Não há informações disponíveis sobre a extensão dos despejos resultantes de acordo com as disposições descritas acima (UNOHCHR, 2015). De qualquer forma, proprietários e inquilinos raramente firmam contratos formais de arrendamento por escrito, uma prática que tem sérias consequências com relação à segurança da posse, e que inviabiliza o seguimento dos procedimentos preconizados no Código Civil.

4.6. EXPROPRIAÇÃO

O regime de expropriação de imóveis é definido no Decreto-Legislativo nº 3/2007, no qual se estabelece um conjunto de pressupostos de que depende a sua legitimidade, que são: utilidade pública, proporcionalidade e indenização. O acto de expropriação assenta numa prevalência de interesse público sobre o direito de propriedade privada, pelo que desaparecerá o seu fundamento se o fim da expropriação não for a realização de uma utilidade pública específica.

O decreto ainda estabelece os preceitos nos quais a expropriação deve estar baseada, e limita a acção a terrenos que estejam incluídos em um Plano Detalhado (PD). O regime não prevê considerações sobre a percentagem de proprietários que devem concordar em acordos coletivos. Ainda, há a possibilidade de cedência de bens e direitos (p. ex. de construção, apesar de não mencionado), além de pagamento em dinheiro.

4.7. REASSENTAMENTO

Não há uma legislação que estabelece especificamente questões de reassentamento em Cabo Verde. Porém, vários aspetos relacionados são abordados nas seguintes deliberações:

- > Decreto Legislativo nº 2/2007: Lei dos Solos
- > Decreto-Legislativo nº 3/2007: Regime de Expropriação
- > Decreto-Lei 57/2015: Regime jurídico para a reconversão urbanística das AUGIs

Em 2015, o então Ministério responsável pelo turismo elaborou um plano de reassentamento involuntário (MTIDE, 2015). Utilizando como referência a Política Operacional PO 4.12 do Banco Mundial que guia o desenvolvimento de um plano de reassentamento, que refere métodos de avaliação de danos e compensação, mecanismos de resolução de conflitos, consulta pública e tratamentos particulares a grupos vulneráveis.

4.8. AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

De acordo com a Lei de Bases da Política do Ambiente (Lei nº 86/IV/93), os empreendimentos que possam afetar o ambiente, o território e a qualidade de vida dos cidadãos, independente do tipo de instituição executante, devem ser acompanhados de um Estudo de Impacte Ambiental (EIA). O estudo tem como objetivo manter o equilíbrio entre os diversos componentes ambientais e abarca os seguintes elementos:

- > análise do estudo do ambiente local;
- > estudo das modificações provocadas pela execução do plano;
- > inventariação das medidas previstas para suprimir, reduzir e compensar os eventuais impactes sobre o ambiente.

O Regulamento da Lei de Bases do Ambiente (Decreto-Legislativo nº 14/97) estabelece o regime de avaliação e estudo de impacte ambiental, nomeadamente a obrigatoriedade da apresentação do EIA no início do projeto e as suas especificações de processo. O Decreto-Lei nº 29/2006 estabelece o regime jurídico da avaliação do impacte ambiental dos projetos públicos ou privados suscetíveis de produzirem efeitos no ambiente. De acordo com este Decreto, estão sujeitos a avaliação de impacte ambiental "loteamentos urbanos ou industriais" (alínea 43 do Anexo II). Além disso,

Além da revisão é importante que os processos administrativos sejam facilitados o máximo possível, tanto para os cidadãos quanto para o estado.

As revisões e simplificações dos quadros normativo, político e administrativo, devem levar em consideração particular os grupos mais vulneráveis e com menos recursos, tanto financeiros, técnicos quanto de tempo.

projetos com impacto significativo nos recursos como fontes de água e zonas protegidas (alínea 46, Anexo II), e projetos localizados em áreas sensíveis (alínea ii).

O processo de licenciamento ambiental deve ser solicitado na vereação correspondente da Câmara Municipal. Um processo normal de avaliação de impactes ambientais corre os seus trâmites num período de mais ou menos setenta dias.

4.9. MECANISMOS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Em Cabo Verde, conflitos em relação aos mais variados aspetos fundiários e habitacionais podem ser resolvidos de duas formas principais: o sistema de arbitragem tradicional ou o litigioso. No sistema tradicional, há a opção de arbitragem (regulado pela Lei nº 76/VI/2005), e mediação (Decreto-lei nº 31/2005). A lei permite a criação de centros de arbitragem e mediação, tanto por entidades públicas como privadas, tanto de forma semipermanente quando *ad hoc* (p. ex. em casos de reassentamento). Porém, devido à limitada experiência caboverdiana neste sentido, o Governo decidiu, em 2015, criar o Centro Nacional de Mediação e Arbitragem (CNMA) (Decreto-Lei nº 51/2015).

Uma outra opção seria o uso de meios administrativos do município em causa. Neste caso, faz-se a queixa junto ao departamento responsável. A última opção é um processo litigioso, com julgado por tribunais. Para casos relativos à contratação pública, há um órgão específico chamado Comissão de Resolução de Conflitos (CRC), que faz parte da Autoridade Reguladora das Aquisições Públicas (ARAP).

No geral, entende-se que a lei cabo-verdiana não dá reconhecimento para pessoas utilizando propriedades sem o devido título oficial (MTIDE, 2015).

Embora não existam estatísticas nesse domínio, entende-se que o volume de conflitualidade não é significativo nas ilhas onde foram realizadas as operações de cadastro sistemático. No entanto, dada a predominância da vocação agrícola, nas restantes ilhas,

presumivelmente com maior índice de informalidade na constituição e transmissão dos direitos de propriedade sobre imóveis, um cenário diferente pode ser encontrado (MCA CVII, 2017).

4.10. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Actualmente, não existem medidas oficiais explicitamente discriminatórias no quadro normativo associado ao sector habitacional. Não obstante, sabe-se que esta abordagem neutra indiretamente implica que a maioria destas normas, de uma maneira ou outra, dificulta o acesso à moradia por parte de grupos vulneráveis.

Como exemplo, o facto de os procedimentos de expropriação serem complexos e morosos reduz a possibilidade de acesso à solo bem localizado para projetos sociais. O facto de procedimentos administrativos serem complexos e requererem a conclusão de vários passos fazem-nos muito mais difíceis para mulheres, que normalmente tem uma sobrecarga de trabalho entre vida profissional e pessoal superior à dos homens.

4.11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabo Verde conta, sem dúvidas, com um quadro legal robusto e abrangente a nível do ordenamento do território, com uma única exceção ao do reassentamento, cujo quadro legal é parcialmente coberto por outras deliberações.

Porém, de acordo tanto com os órgãos públicos entrevistados, como por parte da iniciativa privada e sociedade civil, e como já reiterado repetidas vezes na literatura, a quantidade de legislações com uma considerável sobreposição em temas similares leva a uma dispersão de informações.

Tal fragmentação além de tornar mais difícil o seu conhecimento e manuseamento contribui não só para burocratizar em demasia o processo de equacionamento, a um só tempo, do direito constitucional à habitação condigna, mas também para agravar a expansão dos assentamentos urbanos em cidades em rápido processo de crescimento.

Finalmente, essa profusão legislativa pode, ainda que inconscientemente, induzir a um risco de judicialização da problemática que se pretende resolver, levando a uma excessiva morosidade judicial, e afastando a legislação da prática da vida real (ONU-Habitat e MAHOT, 2015).

Importante referir que certos pontos de grande relevância acabam por não ser suficientemente destacados. O principal exemplo é a questão da função social do solo e da propriedade que, apesar de mencionadas em várias determinações, não estão a ser aplicadas corretamente.

O IUP, por exemplo, não considera uma taxa progressiva de terrenos e propriedades subutilizadas. A expropriação de propriedades é dificultada pelo fraco entendimento da legislação vigente. Sendo assim, urge uma consolidação e avaliação detalhada das legislações existentes em forma de um quadro legislativo.

Com o entendimento das sobreposições e lacunas existentes, pode-se trabalhar no sentido de dinamizar a associação entre as diferentes deliberações. Tal quadro deve ser combinado sob a forma de uma Política Nacional de Habitação, a qual estabelecerá princípios e diretrizes para o desenvolvimento habitacional do país.

Uma abordagem similar é necessária para questões administrativas. É importante que os processos sejam facilitados o máximo possível, tanto para os cidadãos quanto para o estado e incluam indicações claras dos passos necessários, meios de pagamento facilitados, entre outros. Tais revisões devem levar em consideração particular os grupos mais vulneráveis e com menos

recursos, tanto financeiros, técnicos quanto de tempo.

A revisão e simplificação desse quadro normativo e político é o primeiro passo. Em segundo lugar, deve-se assegurar que os cabo-verdianos não só tenham acesso a estas informações, mas também as entendam adequadamente. Assim sendo, deve-se considerar a promoção de atividades de disseminação e treinamento das mais diferentes partes envolvidas, bem como a elaboração e divulgação de manuais com versões simplificadas das normas relevantes.

FIGURA 14: ASSENTAMENTO INFORMAL CONSOLIDADO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, ILHA DA BOA VISTA



FONTE: MIOTH



5. OFERTA E PARQUE HABITACIONAL

5.1 INTRODUÇÃO

A provisão de habitação é realizada por uma mescla de desenvolvimentos de vários actores. Em economias extremamente orientadas para o mercado, habitação é principalmente fornecida pelo sector privado. Em economias centralizadas, o estado desempenha um papel muito mais ativo.

Cabo Verde vive um cenário muito particular neste contexto, já que o principal provedor de habitação em Cabo Verde é, de longe, o cidadão cabo-verdiano, servindo-se, dentro do possível, de suporte de entes governamentais e privados.

Este capítulo descreve os planos, programas e iniciativas recentes relacionados com a promoção e reabilitação de habitação, bem como às características da oferta habitacional actual.

5.2. POLÍTICA E NORMAS APLICÁVEIS

O Decreto-Lei n.º 59/2010 regula a atividade de promoção imobiliária, descrita como qualquer “atividade que direta ou indiretamente, visa decidir, impulsionar, programar, dirigir e financiar, com recursos próprios ou alheios, obras de construção de prédios urbanos, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for”.

A norma determina quais os requisitos para operar neste mercado, bem como as responsabilidades do promotor imobiliário frente aos adquirentes do imóvel, como caução, bem como as taxas e sanções relacionadas em caso de não cumprimento. Este decreto, porém, nunca foi aplicado por falta de regulamentação. Sendo assim, não é preciso nenhuma licença/alvará específica para o exercício da atividade de promoção imobiliária, mas as obras de construção do promotor devem ser sempre executadas por uma empresa de construção devidamente licenciada (IGCI, 2018).

5.3 PLANOS E PROGRAMAS DE PROMOÇÃO E REABILITAÇÃO HABITACIONAL

Conforme relatado na Seção 4.2, a preocupação com a situação das habitações no país vem do século XIX. Desde então, enquanto os programas de produção habitacional foram orientados para os estratos sociais de rendimento médio, a população de rendimento mais baixo tem sido assistida por programas de reabilitação.

De maneira geral, os programas de habitação em Cabo Verde vêm em forma de planos de governo ou similares. Entre os mais recentes, a Estratégia de Crescimento e de Redução da Pobreza III (2012 – 2016) (DECRP III), incluía habitação, urbanismo e ordenamento de território como um dos dezoito programas dentro do seu “EIXO I: Infraestruturação”. Definia como meta a construção de

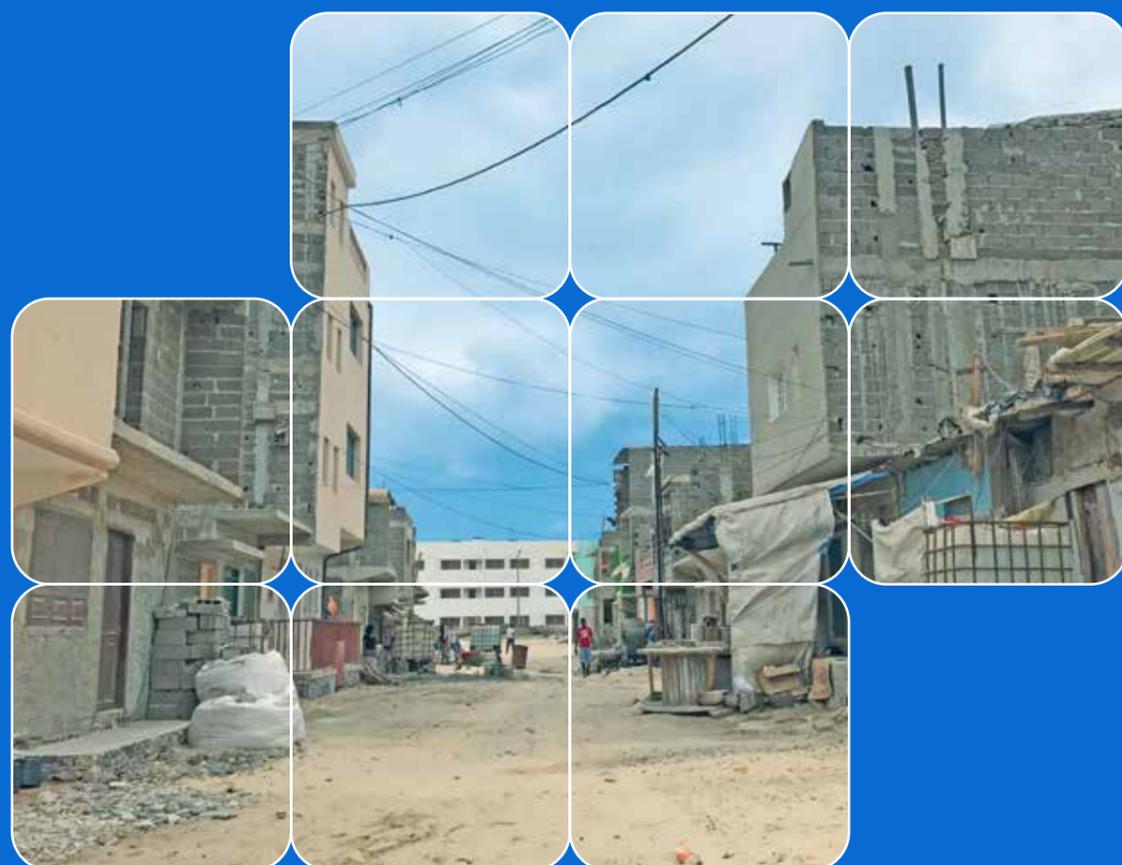
9.426 novas casas, e a reabilitação de outras 1.360 no período compreendido pelo plano.

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (PEDS) 2017/2021 coloca habitação como condição fundamental para o cumprimento do seu Objetivo 3, nomeadamente “assegurar a inclusão social e a redução das desigualdades e assimetrias sociais e regionais”. O PEDS ressalta a necessidade de um Plano Nacional de Habitação que entenda e responda adequadamente a demanda, mobilizando recursos privados, promovendo também o arrendamento e a reabilitação. De modo geral, visa reduzir o défice habitacional. A questão habitacional é também ressaltada dentro do programa de planeamento e ordenamento territorial, como parte das reformas estruturantes necessárias para atingir-se o Objetivo 2 – “garantir a sustentabilidade económica e ambiental”.

Como resultado da grande visibilidade de questões urbanas e habitacionais no fim dos anos 2000 (2009 sendo o “Ano da Habitação” em Cabo Verde), em 2010, só no âmbito de moradias, existiam mais de 20 programas a decorrer. Apesar de ser um número significativo, notava-se uma clara fragmentação do sector, e o orçamento total respetivo não ultrapassava 2% do PIB nacional (OIT, 2012).

“Habitação é 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”

Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável 2017/2021



“[...] melhorar a oferta de habitação, especialmente para grupos de baixa renda e [dar] apoio a esquemas de autoconstrução dirigida e assistida e de habitação evolutiva, com especial atenção a programas de urbanização e requalificação de [...] bairros de lata e assentamentos informais.”

Nova Agenda Urbana, p. 107

Entre 2005 e 2009, entre outros programas, o Governo implementou a “Operação Esperança” através do Fundo de Solidariedade de Cabo Verde. Neste período, aproximadamente 3.127 residências foram reabilitadas ou melhoradas, beneficiando cerca de 18.205 indivíduos (UNOCHR, 2015).

Atualmente, o principal programa de reabilitação habitacional a nível nacional é o Programa de Requalificação, Reabilitação e Acessibilidades (PRRA), gerido pelo MIOH. O PRRA foi lançado em março de 2017 e tem base em três pilares – requalificação urbana, reabilitação de habitações e acessibilidades, e abrange todos os municípios do país. Mais detalhes sobre o programa são apresentados na Caixa de Texto 12.

Além do MIOH, o Ministério da Família e Inserção Social (MFIS) historicamente desempenha um papel ativo em questões de moradia. Apesar de ter sido o gestor direto de programas habitacionais, realizou um processo de descentralização tanto da equipa quanto de recursos para os municípios, os quais fazem as solicitações de seguimentos das soluções de acordo com o levantamento de suas necessidades. Seu orçamento anual para tal é de 40 mil contos (421 mil

dólares), sendo que, em média, metade é aplicado na habitação, englobando em torno de quatro a cinco famílias por Câmara Municipal anualmente.

Adicionalmente, há programas de reabilitação ou reconstrução de moradias em todos os municípios visitados¹⁴. No Porto Novo, por exemplo, o “isdob compô bô casa” (ajuda-te a reabilitar a tua casa) prevê a recuperação de 200 habitações, num investimento aproximado de 13 mil contos (137 mil dólares).

Programa similar existe em São Vicente, com a disponibilização de 200 mil escudos para cada família (2.105 dólares). 140 casas foram já reabilitadas. Apesar de uma certa variação nos modelos, de maneira geral as iniciativas incluem a provisão de fundos, de acordo com a capacidade de cada Câmara Municipal, além de assistência técnica na forma de tipologias de construção, bem como supervisão de obra. À semelhança do PRRA, esperam-se contrapartidas por parte das famílias beneficiadas. Para famílias mais vulneráveis, constroem-se casas de raiz (p. ex. em Boa Vista e Santa Catarina do Fogo).

O município do Sal tem um programa habitacional

FIGURA 15. HABITAÇÕES REABILITADAS COMO PARTE DO PRRA



FIGURA 15.1. HABITAÇÃO REABILITADA COMO PARTE DO PRRA, ANTES E DEPOIS. FONTE: MIOH



FIGURA 15.2. HABITAÇÃO REABILITADA COMO PARTE DO PRRA, ANTES E DEPOIS. FONTE: MIOH

¹⁴ A maioria das Câmaras Municipais relatam habitação como o tema de maior preocupação dos cidadãos em seus pedidos. Algumas Câmaras Municipais fazem visitas semanais a bairros para verificar casos de condições precárias.

denominado Programa Municipal de Habitação 2016-2020. O programa conta com vários eixos de actuação, incluindo maior disposição de lotes para construção, tanto para venda quanto por aforamento, apoio à autoconstrução, a promoção de cooperativas de habitação, regularização fundiária de AUGIs, reabilitação de habitações e construção de habitações de interesse social. Também são descritos os requisitos de acesso aos programas, os modelos de prestação de suporte técnico e fiscal, além de tipologias habitacionais recomendadas existe a provisão de criação de regulamentos municipais para apoio à construção (incluindo um manual), direito de superfície e a reabilitação de moradias (CMSAL, 2017).

CAIXA DE TEXTO 11. HISTÓRICO DE GASTOS PÚBLICOS COM HABITAÇÃO

Entre 2005 e 2010, o total de despesas sociais de Cabo Verde perfizeram 13,3% do PIB, enquanto proteção social representou 5%¹⁵, colocando o país entre as cinco primeiras nações da África subsaariana em termos de dispêndios nestas áreas. Do total desembolsado para despesas sociais, habitação contribuiu com pouco mais de 11% neste período, decrescendo de 13,9% a 7,2%.

Em 2010, havia 20 programas de habitação a nível nacional (mais de 20% do total de programas na época), e 47 programas a nível municipal (também mais de 20% de todos os programas a nível local)¹⁶. Maugrado o número de programas, quando considerado o investimento por tipo de atividade dentro do contexto de proteção social, habitação representa somente 4,9% em 2010, num total de pouco mais de 300 mil contos. Parte do problema está na fragmentação, já que os programas a nível nacional no sector eram geridos por pelo menos quatro instituições diferentes. Assim, o orçamento médio por programa era somente de 17,3 mil contos (182 mil dólares) a nível nacional e 5 mil contos (53 mil dólares) a nível local, com intervenções que, por vezes, chegavam na casa de mil dólares. Por outro lado, em termos de investimento médio por beneficiário, habitação normalmente apresenta valores altos em relação a outros tipos de programas – por exemplo, 92.600 escudos (975 dólares) para o Programa para a promoção socioeconómica de grupos em desvantagem (PSGD), seguido por microcrédito com 60% deste valor.

FONTE: OIT, 2012

5.4. OFERTA HABITACIONAL

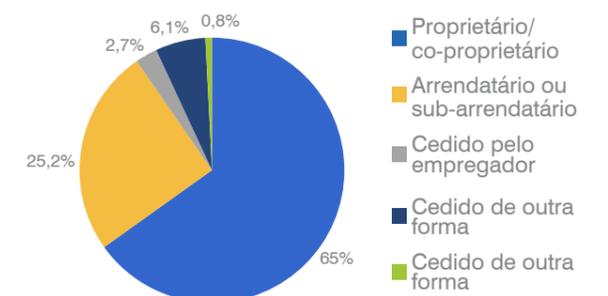
A última investigação detalhada em relação ao parque habitacional em Cabo Verde foi o Recenseamento Geral de 2010. Os dados recolhidos revelam um total de 141.762 alojamentos (ou seja, unidades habitacionais) no país, divididos em 114.469 edifícios. Destes edifícios, 82,9% contam com só um alojamento, enquanto 9,3% incluem duas unidades e 6,1% são prédios com três ou mais unidades (INE, 2010).

Mais de um quarto dos edifícios (25,6%) existentes no país foram construídos antes de 1980, enquanto que 13,0% são da década de 1980, 18,3% construídos na década de 90, e 18,8% foram feitos após o ano 2000¹⁷ (INE, 2010). Do total de edifícios, quase dois terços (65%) foram considerados como concluídos, enquanto o restante ainda se encontra em algum estágio de construção, com um índice maior de edifícios não concluídos no meio urbano (38,6%) em comparação com o rural (26,6%).

Deve-se notar que, conforme detalhado na Seção 11.5 (Práticas de Construção), há uma predominância da prática de construção evolutiva em Cabo Verde; sendo assim, o facto de os edifícios não estarem concluídos não determina necessariamente que não estejam em condições de habitabilidade, o facto é que, na maioria dos casos, as famílias estão a expandir suas propriedades ou planeiam expandi-las no futuro.

Observa-se que 65% dos agregados vivem em suas próprias casas, enquanto 25,2% vivem em casa arrendada, e outros 8,8% vivem em casas cedidas, seja por empregadores, familiares ou por amigos (Gráfico 10). Estima-se que 15,2% dos alojamentos do país estejam vazios, enquanto 5,2% sejam residência secundária ou sazonal. Na ocasião, somente 192 pessoas foram reportadas como “sem-abrigo” (INE, 2010).

GRÁFICO 10. REGIME DE OCUPAÇÃO
FONTE: INE, 2010



¹⁵ Despesas sociais abrangem educação, proteção social, habitação e entretenimento, cultura e religião; proteção social inclui a saúde, a segurança social e a assistência social.

¹⁶ Aqui, há que se considerar que alguns programas, quando realizados em municípios diferentes, eram contabilizados como programas distintos, distorcendo a representatividade numérica do sector.

¹⁷ O restante 2423,6% das famílias não soube responder.

A seguir apresenta-se uma visão geral da oferta habitacional e principais envolvidos no processo. Os detalhes sobre diferentes práticas de construção estão descritos no Capítulo 11.

SECTOR PÚBLICO

Na história recente de Cabo Verde, o principal acto público a actuar no fornecimento de habitações é o IFH. Com o objetivo de atingir os estratos da sociedade onde o défice habitacional tem maior impacto, três tipos de abordagem têm sido considerados: habitação económica, habitação a custos controlados e habitação social. Porém, até o início do programa Casa Para Todos (CPT), seus projetos englobavam maioritariamente famílias de classe média e funcionários públicos, como exemplos os conjuntos habitacionais na Achada Santo António na Praia (“Novo Horizonte”, entre outros). Entre 1982 e 2000, estima-se que o IFH tenha construído pouco mais de 1.700 habitações (IFH, 2018).

De maneira a enfrentar a concorrência resultante da liberalização do mercado em meados da década de noventa, a partir de 2009 o IFH também começou a investir na urbanização de terrenos. O primeiro empreendimento de tal tipo foi no Bairro Palmarejo, também na Praia, que, apesar de praticar preços abaixo do mercado (mínimo de 2.300 contos, ou 24 mil dólares, contra 9.392 contos, ou 99 mil dólares), novamente deixou de fora o estrato social de baixos e médios rendimentos. A partir de 2010, o programa CPT e o IFH S.A praticamente se fundiram. Mais detalhes a respeito do CPT são fornecidos na Caixa de Texto 13.

Finalmente, a nível municipal há também programas de construção habitacional, porém em escalas naturalmente reduzidas. O município de Paúl, por exemplo, relata a construção de até 100 casas no passado. Actualmente, vários municípios realizam construções pontuais para famílias que apresentam alto grau de vulnerabilidade (geralmente idosos ou pessoas com deficiência).

SECTOR PRIVADO FORMAL

Actualmente, o sector privado formal de construção imobiliária tem como foco um público de rendimento médio ou alto, preferencialmente com empregos fixos e rendimentos estáveis. São poucas as empresas de grande porte a actuar neste sector (menos de 10),. Por outro lado, há uma pulverização de construtores de menor porte (mais de 500) (IGCI, 2018). Uma

participação mais ativa de empresas privadas neste mercado só se regista a partir de meados da primeira década de 1990, em virtude da liberalização da promoção imobiliária. Porém, ainda hoje, estima-se que tenham sido construídas menos de 20% das unidades existentes no país¹⁸.

Não há dados disponíveis sobre o total de unidades construídas anualmente, nem sobre sua distribuição geográfica. Todavia, historicamente Praia e Mindelo têm sido os grandes centros de construção, seguidos recentemente pelas ilhas do Sal e Boa Vista.

Nas ilhas turísticas, tende-se a visar o mercado de clientes estrangeiros, particularmente europeus. Na ilha da Boa Vista, por exemplo, uma empresa relata que 95% das suas obras foram adquiridas por clientes italianos e do norte da Europa. O modelo utilizado inclui os investidores a realizar toda a parte imobiliária, comprando terrenos e vendendo apartamentos, enquanto a empresa fica a cargo da construção. A empresa previa construir 25 unidades ao ano inicialmente, e actualmente em torno de 40, normalmente em prédios de 10 a 30 apartamentos.

EMPREGADORES

De acordo com o Censo de 2010, 2,7% dos agregados familiares cabo-verdianos vive em casas cedidas por empregadores. Este número tende a ser ainda maior se considerados projetos realizados por empresas no passado, cuja propriedade do alojamento tenha sido atribuída para o empregado passado certo tempo. Por outro lado, entende-se que este número possa incluir conjuntos do IFH para funcionários de bancos e órgãos públicos.

Um dos principais projetos deste tipo é o da Shell (conhecido como “casas Shell”) na cidade do Mindelo, em São Vicente, quando a empresa ainda operava na ilha (Figura 16). A construção foi realizada com a ajuda dos funcionários beneficiados, que deveriam trabalhar um dia por semana, e que pagaram uma renda resolúvel até a obtenção do título de propriedade.

Outro exemplo é o da construção de conjuntos habitacionais por parte das redes hoteleiras nas ilhas de Sal e Boa Vista. Há uma grande variedade de modelos empregados e números envolvidos, mas nesse caso, devido ao carácter temporal de grande parte dos contratos de trabalho neste sector, as unidades são cedidas por arrendamento. Como referência, somente por um novo hotel na ilha do Sal (Belorizonte), mais de 100 casas em blocos de apartamento estão a ser construídas.

FIGURA 16. PROJETO “CASAS SHELL” NO MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: ONU-HABITAT

CAIXA DE TEXTO 12. PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO, REABILITAÇÃO E ACESSIBILIDADES (PRRA)

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (PEDS 2017/2021), em linha com a Agenda 2030 proposta pela ONU, coloca ênfase na abordagem territorialidade dos ODS considerando as especificidades, as potencialidades e a dinâmica demográfica de cada região (ilha), definindo metas económicas e sociais para cada região, e introduzindo mecanismos de correção progressiva das assimetrias regionais.

O Governo encara cada ilha como uma economia que se interliga no todo nacional e em conexão com o mundo e tendo como objetivo valorizar o potencial de cada ilha para acelerar o crescimento económico local e nacional e reduzir as assimetrias regionais. Nesse sentido, surge o Programa de Reabilitação Requalificação e Acessibilidades (PRRA), que investe na requalificação urbana, reabilitação de habitações, regeneração de centros históricos, reabilitação de património histórico, cultural e religioso e requalificação da orla marítima nos diversos concelhos do país para melhorar de forma significativa o ambiente geral das cidades e das localidades e assim criar valor económico, ambiental e social que contribua para melhoria da qualidade de vida das pessoas. O programa é institucionalizado pela Resolução nº 65/2018 e tem os seguintes objetivos gerais:

- > impulsionar a requalificação do tecido urbano incluindo o parque habitacional e o espaço público – e as dinâmicas social e económica, contribuindo para a valorização e desenvolvimento de cidades e vilas mais atrativas, competitivas, mais seguras e ambientalmente mais sustentáveis;
- > melhorar a qualidade e a atratividade das cidades e das localidades do ponto de vista urbanístico, ambiental, económico e cultural;
- > criar valor económico e social através da regeneração, reabilitação e requalificação urbana;
- > criar centralidades nas cidades como centros vitais de dinamização da economia local;
- > melhorar a qualidade de vida das famílias e das comunidades;
- > dinamizar as economias locais (dos concelhos e das ilhas);
- > dinamizar a atividade de construção civil e criar empregos durante a fase das intervenções e oportunidades de emprego após as obras, derivadas da qualificação das cidades e das localidades Acessibilidades (PRRA).

De igual modo o programa investe nos concelhos rurais, no desencravamento de localidades com potencial

¹⁸ Número otimista com base no facto de que, de acordo com o IMC 2017 (Módulo Condições de Vida) 21% dos agregados viviam em apartamentos, os quais pode-se considerar que, em grande parte, foram construídos por construtores formais, devido às exigências técnicas, apesar de que se observa por todo Cabo Verde edificações de vários andares feitas por autoconstrução.

agrícola e turístico e em infraestruturas de pescas, nomeadamente em arrastadouros, criando condições para melhorar o desempenho da atividade agrícola, turística e piscatória com impacto sobre a economia das localidades, a produção, o emprego e o rendimento das famílias.

Este programa assume a seguinte estrutura:

a) Eixo de Intervenção I – Requalificação de Centros Urbanos e Bairros;

a.1) Linha 1.1 – Requalificação de centros urbanos;

a.2) Linha 1.2 – Requalificação de bairros e acessibilidades;

b) Eixo de Intervenção II – Reabilitação de Habitações;

c) Eixo de Intervenção III - Regeneração de Centros Históricos;

d) Eixo de Intervenção IV – Reabilitação do Património Histórico, Cultural e Religioso;

d.1) Linha 4.1 – Reabilitação de património histórico e cultural;

d.2) Linha 4.2 – Reabilitação de património religioso;

e) Eixo de Intervenção V - Requalificação da Orla Marítima;

f) Eixo de Intervenção VI – Estradas de desencravamento com elevado potencial agrícola e turístico;

g) Eixo de Intervenção VII – Construção/Reabilitação de Arrastadouros

h) Eixo de Intervenção VIII – Projetos Especiais;

h.1) Linha 8.1 – Chã das Caldeiras;

h.2) Linha 8.2 – Tarrafal de Monte Trigo e Monte de Trigo;

h.3) Linha 8.3 – Mercado do Coco;

h.4) Linha 8.4 – Mercado da Assomada.

A iniciativa também tem um componente de devolução de poder aos concelhos, que identifiquem as intervenções necessárias e façam a solicitação junto ao MIOth, bem como a gestão técnica dos projetos, com apoio de uma equipa central inteiramente dedicada ao Programa e constituída por técnicos do MIOth e INGT. Como o programa também tem como objetivo o fomento da economia local, as obras são executadas por empresas locais de pequeno porte¹⁹ incluindo o envolvimento de famílias na reabilitação das habitações através de colaborações com mão de obra.

Regra geral, cada moradia pode receber um máximo de 300 mil escudos (3.160 dólares) pelo PRRA. Porém, conforme relatado na totalidade dos municípios, as famílias com condições contribuem, ou na forma de materiais, mão de obra ou outros. Ainda, algumas Câmaras Municipais adicionam fundos municipais para obras maiores ou na necessidade de total reconstrução. A hierarquia de intervenção, de acordo com a maioria dos municípios, tem sido a seguinte: segurança (isto é, problemas com a cobertura), saneamento (isto é, colocação de casa de banho) e estética (isto é, reboco, colocação de portas e janelas, entre outros). A grande maioria das intervenções realizadas pelo programa são de substituição ou reforço na cobertura das casas, devido à má qualidade de construção das lajes de betão e os problemas decorrentes na época de chuvas.

No ano de 2017 o PRRA reabilitou 236 habitações com um investimento total de 77.267.261 escudos, no ano 2018 foram (ou ainda estão a ser) reabilitadas 228 habitações com um investimento de 59.349.557,93 escudos. O programa conta com um orçamento de 1.691.565.277 escudos e pretende até 2020 reabilitar mais de seis mil habitações de agregados familiares carenciados.

Visando a concretização dos objetivos traçados no programa, dentro dos diferentes eixos, para um horizonte de 3 anos, em estreita parceria com as Câmaras Municipais, foram elencadas prioridades para os diferentes municípios, que vão dando surgimento a diferentes projetos. Em particular, para o ano 2019, pretende-se alcançar 50% dos objetivos estabelecidos, traduzidos nas seguintes ações:

> Potenciar o valor económico e social através da regeneração, reabilitação e requalificação urbana e melhoria das acessibilidades, requalificando em todos os concelhos do país, conforme projetos apresentados pelas Câmaras Municipais;

> Melhorar a qualidade de vida das famílias promovendo a reabilitação das habitações nos diferentes municípios

¹⁹ Além de ser dado preferência para contratação de empresas de pequeno porte, o PRRA incluiu a facilitação da obtenção de alvará, por vezes com intermediação da Câmara Municipal.

do país, de acordo com as necessidades identificadas pelas Câmaras Municipais;

> Regenerar centros históricos promovendo a reabilitação de espaços públicos com mobilidade pedonal, equipamento urbano, reabilitação de espaços verdes, de fachadas e iluminação pública;

> Requalificar o património histórico, cultural e religioso em quase todos os municípios de Cabo Verde, de acordo com a classificação do Instituto do Património Cultural;

> Requalificar as orlas marítimas, com destaque para os municípios de Porto Novo em Santo Antão, Tarrafal de São Nicolau, São Miguel e Tarrafal na ilha de Santiago, Mosteiros na ilha do Fogo e São Vicente;

> Continuar o processo de desencravamento de localidades reabilitando estradas de desencravamento com elevado potencial agrícola e turístico, com a colaboração do Instituto de Estradas;

> Promover a melhoria das acessibilidades, condições de segurança e de operacionalidade, acostagem e estacionamento das embarcações através da construção e/ou reabilitação de arrastadouros de pesca, designadamente nas ilhas de Santiago, Fogo, Brava e Santo Antão;

> Executar o Plano Detalhado de Chã das Caldeiras, bem como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Integrado das Comunidades de Tarrafal de Monte de Trigo e Monte Trigo;

> Reabilitação dos mercados municipais da Assomada e da Praia.

TABELA 9. REABILITAÇÕES NO PROGRAMA PRRA

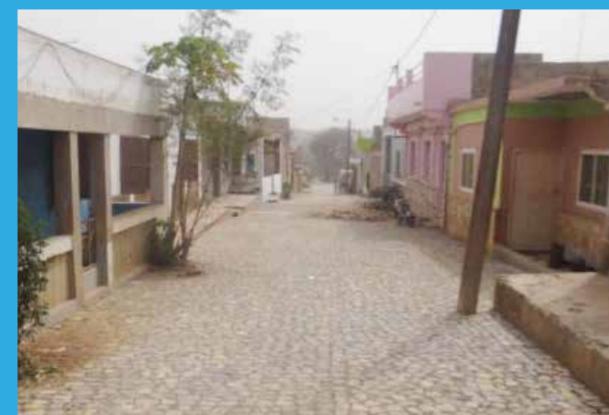
Ilhas	Municípios	Casas reabilitadas		Perspetiva 2019-2020	Total
		2017	2018		
Santo Antão	Porto Novo	33	32	168	233
	Ribeira Grande			134	134
	Paúl	29		173	202
São Vicente	São Vicente	51		584	635
São Nicolau	Ribeira Brava	19	30	174	223
	Tarrafal	30	45	172	247
Sal	Sal			229	229
Boa Vista	Boa Vista			83	83
Maio	Maio	20		171	191
	Tarrafal		31	140	171
	São Miguel		30	238	268
	Santa Catarina			381	381
	Santa Cruz			275	275
	São Salvador do Mundo		30	206	236
Santiago	São Lourenço dos Órgãos			184	184
	São Domingos		30	254	284
	Ribeira Grande			190	190
	Praia			1145	1145
	Mosteiros	12		202	214
Fogo	São Filipe	12		209	221
	Santa Catarina	30		160	190
Brava	Brava			167	167
TOTAL		236	228	5639	6103

FIGURA 17. REABILITAÇÃO DE UMA MORADIA NO PROGRAMA PRRA EM RIBEIRA BRAVA, ILHA DE SANTO ANTÃO



FONTE: MIOth

FIGURA 18. REQUALIFICAÇÃO DE FIGUEIRAS, ILHA DE MAIO



FONTE: CMM

CAIXA DE TEXTO 13. PROGRAMA CASA PARA TODOS

O Programa Casa Para Todos (CPT) foi iniciado pelo governo cabo-verdiano no fim dos anos 2000 com o intuito de “instituir uma dinâmica contínua e sustentada de produção de habitação orientada para o combate ao défice habitacional em Cabo Verde”.

O programa contou com um financiamento inicial a partir do Governo de Portugal no montante de 200 milhões de euros, com uma contrapartida de 10% deste valor do Governo de Cabo Verde. Tinha como público alvo famílias com rendimento bruto mensal de até 250.000 escudos (2.800 dólares), divididas em três classes: A até 60.000 (632 dólares); B entre 60.000 e 120.000 (1.263 dólares); e C entre 120.000 e 250.000 escudos (2.632 dólares).

Alinhado com o PNH 2011/2021 (veja Seção 4.2), o CPT inclui três componentes distintos, intitulados “Habitar CV”, “Prohabitar” e “Reabilitar”. O mais conhecido é o “Habitar CV”, originalmente projetado para entregar 8.400 unidades habitacionais por todo o país na forma de condomínios de alta densidade, de três a cinco andares, equivalentes a 20% do défice habitacional quantitativo. No entanto, a meta de entrega do programa foi reduzida para 6.010 unidades devido à relutância das instituições financeiras em fornecer hipotecas para os beneficiários de baixo rendimento, que trabalhavam principalmente no sector informal, que deveriam ser os principais beneficiários do programa. Do total de unidades contratualizadas, 2.178 foram destinados a domicílios da classe A, 2.519 unidades da classe B e 1.313 unidades da classe C.

O componente “Reabilitar” pretendia recuperar aproximadamente 16.000 casas em todo o país, com vista a reduzir o défice qualitativo em 20%, com foco em reforço estrutural, incluindo assentamentos ilegais (porém sem incluir questões de segurança de posse). Por sua vez, o objetivo do “Prohabitar” é a construção de 1.050 casas em ambientes rurais.

A inscrição processava-se através do Cadastro Único de Beneficiários de Habitação de Interesse Social (CUBHIS), e a seleção era realizada através de um processo de triagem, uma verificação mediante a visita de técnicos sociais, e a formalização de contratos através dos resultados do relatório social e emissão de lista final dos beneficiários. Os critérios preponderantes eram o rendimento e a composição do agregado familiar (com pontuação para famílias com o núcleo monoparental; famílias com membros deficientes; famílias com membros idosos; famílias com crianças com idade inferior a 12 anos e que frequentem o ensino e jovens casais). Para a Classe A, o critério preponderante de seleção era a pontuação, enquanto que para as Classes B e C, era utilizada uma ponderação entre o rendimento e a pontuação. Estima-se que um total de 29 mil pessoas tenha se inscrito no programa.

No que tange aos métodos de pagamento, para a Classe A, a obtenção de uma habitação processava-se mediante um contrato de arrendamento ou de compra e venda, mediante prova da capacidade de pagamento; no caso de alteração da situação financeira, o valor da renda poderia ser alterado conforme o rendimento. Para as Classes B e C, a compra poderia ser a pronto pagamento, via empréstimo bancário, com recursos próprios, ou a prestação feita diretamente na IFH, através do contrato de compra e venda com reserva de propriedade; neste caso, a única alteração possível seria no prazo e conseqüentemente valor da prestação. Para todas as Classes, é possível a mudança de regime de arrendamento para compra por solicitação do beneficiário.

Em termos de custo, para a Classe C, as habitações chegaram a custar de 3 a 5 mil contos (31.600 a 52.600 dólares), mais juros – 2,5% mais baixos do que no mercado normal. Para Classe A, a renda a ser paga é relativamente baixa, e dependente do valor do agregado (não podendo ultrapassar 1/3 do rendimento familiar), em alguns casos chegando a 1.800 escudos (19 dólares) por mês para um apartamento tipo T3. A taxa de inadimplência do programa está na faixa dos 45% para Classe A (arrendamento), enquanto que nos casos de venda resolúvel se situa nos 14% (IFH, 2018).

Recentemente, com o objetivo de aprimorar e descentralizar a gestão do programa, os imóveis de Classe A têm sido transferidos para as Câmaras Municipais, enquanto a IFH S.A continua com os de Classe B e C. Em regra geral, todos os imóveis finalizados de Classe A já estão ocupados, enquanto a venda de Classe B e C continua problemática, devido não só a problemas de crédito, como também em relação às características das unidades – qualidade, tamanho e também o facto de, em alguns casos, diferentes classes terem sido incluídas em um mesmo conjunto.

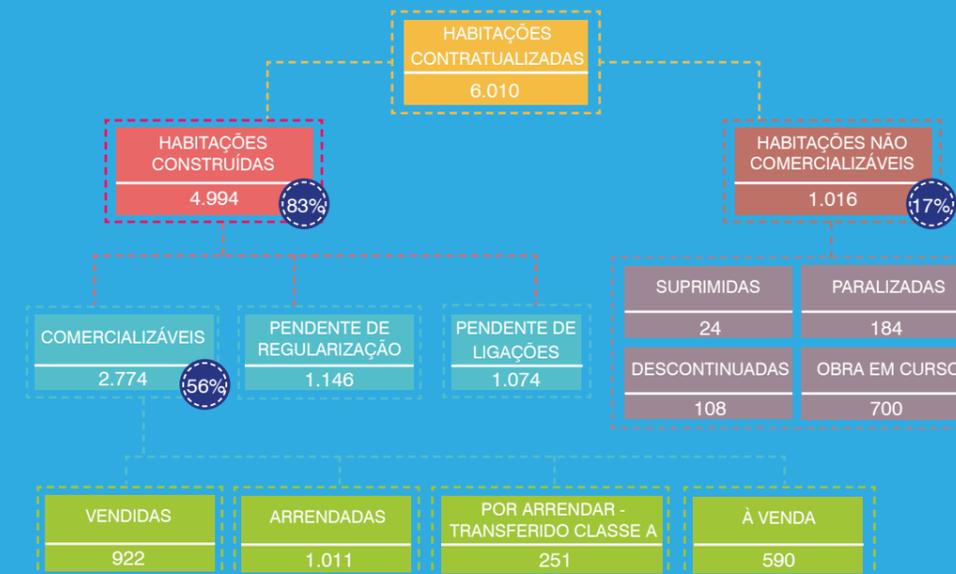
A construção das casas ficou a cargo de consórcios de empresas cabo-verdianas (19) e portuguesas (22), como parte das condições negociadas com Portugal no início do programa.

Apesar de ter entregado uma quantidade significativa de habitações, entende-se que o programa apresenta uma série de falhas na sua conceção e execução. Um estudo recente do MIOTH para analisar o programa revelou os

principais problemas encontrados (MIOTH, 2019):

- 1. Ausência do conhecimento da demanda por habitação:** não foi realizado um estudo detalhado da capacidade e vontade das famílias de diferentes níveis de rendimento em pagar as habitações oferecidas, para adequação de tipologias e
- 2. Ausência de projeto executivo:** nos concursos de conceção-construção por valor global tipo “chave-na-mão” não foram considerados aspetos técnicos e financeiros cruciais. Por essa razão não puderam ser analisados.
- 3. Empreiteiros selecionados sem conhecimento local:** sendo realizado especialmente por empresas portuguesas, com desconhecimento das particularidades da mão de obra e materiais de construção locais.
- 4. Empreitadas iniciadas sem fiscalização:** devido ao processo inconsistente de fiscalização, não houve cumprimento de uma série de requisitos mínimos de segurança e saúde no trabalho, nem do controlo de qualidade das obras.
- 5. Não considerada a realidade insular e arquipelágica de Cabo Verde:** a variação de disponibilidade de mão de obra e materiais, aliadas às diferentes necessidades logísticas, faz com que trabalhos nas diferentes ilhas incorram em diferentes planos de trabalho.

FIGURA 19. PROGRAMA CASA PARA TODOS



FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 20. VISTA PANORÂMICA DA CIDADE NOVA SINTRA, ILHA DA BRAVA



FONTE: Marcos Rocha De Pina

AUTOCONSTRUÇÃO²⁰ E O SECTOR PRIVADO INFORMAL

A prática da autoconstrução em Cabo Verde remonta ao início do seu povoamento. Porém, devido ao crescimento mais acelerado da população, ganhou maior expressão a partir da primeira década de 1970, atingindo seu pico após os anos 90. Só na cidade de Praia, no decénio 1990-2000, a superfície edificada passou de 368 para 787 ha, com um aumento de 113% da edificação informal (Silveira, 2011).

Actualmente, estima-se que até 80%²¹ das edificações habitacionais no país tenham sido construídas por autogestão. A abordagem de construção varia significativamente, desde a própria construção de fabrico artesanal de alguns materiais, a casos de famílias que, apesar de realizar a gestão geral da obra, contratam arquitetos ou engenheiros, e terceirizam todos os materiais utilizados. Sendo assim, a autoconstrução é

encontrada tanto em assentamentos do tipo “bairros de lata” a bairros de classes média e alta.

É importante que o património arquitetónico, presente no centro histórico de grande parte das cidades cabo-verdianas, seja considerado de maneira singular em iniciativas tanto habitacionais quanto de desenvolvimento urbano.

²⁰ A autoconstrução implica tanto a construção que é realizada pelo próprio morador, como também a autogestão da construção pela contratação de trabalhadores informais ou formais da construção.

²¹ Da mesma maneira que para a estimativa do sector privado formal, aqui entende-se que a maioria das moradias independentes tenham sido construídas por sistemas autogestionários.

TABELA 10. PRODUÇÃO INFORMAL NA CIDADE DA PRAIA

ANO	SUPERFÍCIE (ha)						TOTAL	%
	FORMAL	%	INFORMAL	%	INFORMAL INCLINAÇÃO >30%	%		
1990	132	35,83	236	64,13	20	8,47	368	100
2000	261	33,16	526	66,83	115	21,86	787	100
Diferença	97%		123%		560%		113%	

FONTE: CMP, 2008

ARRENDAMENTO

Dados de 2016 revelam que pouco mais de um quinto (21%) dos agregados familiares cabo-verdianos vive em casa arrendada. Nota-se que a percentagem de agregados tem uma correlação direta com a capacidade de consumo da família: enquanto somente 10,8% das famílias do quintil 1 são arrendatárias, no quintil 5 a percentagem sobe para 29,7% (INE, 2015) (Gráfico 11). Estes dados, porém, não devem ser entendidos como uma menor demanda por arrendamento pelas famílias de menor rendimento – é muito provável que esta demanda esteja mascarada pelos maiores índices de coabitação e superlotação.

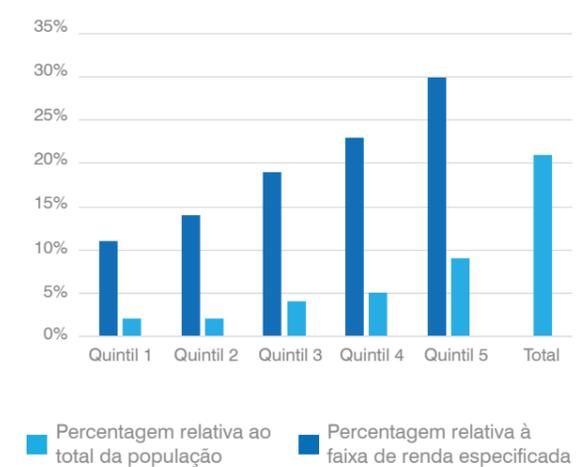
Apesar de se incidir em valores consideráveis, há um entendimento generalizado de que, devido a motivos culturais, o arrendamento não é uma prática tradicional em Cabo Verde (OIT, 2012), já que há uma grande preferência pela casa própria (CITI-Habitat, 2018). Ao mesmo tempo, admite-se que o arrendamento se apresenta, muitas vezes, como única alternativa para jovens em busca de maior estabilidade (CMPN / Presidência da Câmara Municipal, 2018). Actualmente, não existe uma política específica de promoção de imóveis para arrendamento.

REASSENTAMENTO

O reassentamento de famílias em Cabo Verde ocorre maioritariamente por dois motivos: a retirada de moradores de habitações em condições precárias e devido a eventos de desastres ambientais (leia-se erupções vulcânicas na ilha do Fogo). Adicionalmente, há a necessidade de relocação pela instalação de infraestruturas ou empreendimentos industriais. Não existem dados históricos consolidados do número de famílias reassentadas historicamente no país.

Os primeiros projetos de reassentamento de maior porte surgiram nos anos 1990. Um dos casos ocorreu na ilha do Sal, englobando 70 famílias que viviam próximas ao aeroporto, que foram realocadas em assentamentos construídos pelo IFH, em um projeto em cooperação com a África '70. Outro empreendimento importante foi o reassentamento do Projeto Taiti na Praia, pelo qual os moradores foram reassentados nos Bairros do Tira Chapéu e Achada Grande Trás, considerada a maior

GRÁFICO 11. ARRENDATÁRIOS POR QUINTIL DE CONSUMO
FONTE: INE, 2015



No caso específico do CPT, como é a experiência de programas similares em várias partes do mundo, os problemas decorrem de uma falha da sua própria conceção inicial, já que há uma clara incompatibilidade entre oferta e demanda. Para as classes mais baixas, muitos dos que mais precisavam de moradia adequada eram os menos propensos a aceder ao programa.

operação de realojamento até hoje feita em Cabo Verde (CITI-Habitat, 2018). Actualmente, o principal projeto de realojamento do país é relativo ao Bairro da Boa Esperança, na Boa Vista, no qual, segundo o censo de 2010, residiam cerca de 2 mil pessoas²² (Figura 21).

No âmbito de desastres ambientais, o caso mais emblemático é o de Chã das Caldeiras, município de Santa Catarina do Fogo. Na última erupção do vulcão do Fogo existente na ilha, entre 23 de novembro de 2014 e 8 de fevereiro de 2015, mais de 2 mil pessoas foram evacuadas, e muitas ainda se encontram em processo de reassentamento.

Sabe-se, porém, que o reassentamento de famílias acarreta sempre uma série de dificuldades dos mais variados aspetos. Na sequência da erupção de 1995 em Chã das Caldeiras, muitas casas construídas como reassentamento haviam sido deixadas sem uso porque

o local escolhido na época estava longe da terra para agricultura e outras atividades de subsistência das quais a comunidade dependia. Neste sentido, é importante que alternativas de reconstrução sejam planeadas com a plena participação ativa das comunidades afetadas, levando em consideração o contexto cultural específico e a busca de soluções duráveis que atendam à necessidade de proteção dos meios de subsistência, incluindo o retorno a seus lares ou habitação em locais com acesso a serviços e fontes de rendimento.

COOPERAÇÃO INTERNACIONAL

Sobretudo no período em que ainda era considerado um país de rendimento baixo, Cabo Verde recebia auxílios mais diretos no sector habitacional advindo de seus parceiros de cooperação internacional, especialmente dos principais acolhedores de sua diáspora. Entre outros, é notável o exemplo de Luxemburgo, que apoiou a construção de unidades nas ilhas de Santo Antão e do Fogo.

Não foi possível obter detalhes sobre a quantidade total de casas ou os modelos adotados. Porém, de visita a um empreendimento em São Filipe (ilha do Fogo) (Figura 22), relatou-se que as casas foram doadas, inicialmente com quarto, sala e casa de banho, com o quintal utilizado para cozinha.

Actualmente, há uma série de projetos de cooperação com intervenção indireta. Como exemplos, a ONG CITI-Habitat realiza uma intervenção no Bairro de São Paulo, na Praia, com ajuda da cidade de Seoul, Coreia do Sul; em São Vicente, com apoio do Governo da China, vão ser construídas 88 moradias sociais no bairro da Portelinha.

FIGURA 21. BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA



FIGURA 21.1. SITUAÇÃO ACTUAL. FONTE: MIOTH



FIGURA 21.2. PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO. FONTE: CMBV

²² O projeto de requalificação do bairro inclui melhorias na parte norte, a qual tem uma estrutura urbana organizada e predominam edificações de materiais convencionais, e o realojamento de cerca de 250 famílias que estão na parte sul do bairro, maioritariamente formada por barracas, para uma nova expansão logo ao norte do assentamento.

5.5. MERCADO IMOBILIÁRIO

Em termos gerais, o mercado imobiliário formal em Cabo Verde é ainda incipiente, com exceção, até certo ponto, dos municípios da Praia e do Sal. Não se pôde obter dados gerais em relação a quantidade de transações realizadas actualmente a nível do País, devido à falta de um sistema central de cadastro predial e de transferências de propriedade.

Os dois principais motivos apontados para tal são o difícil acesso ao crédito (conforme detalhado no Capítulo 7), e a cultura generalizada de construção da própria casa e, com isso, certa relutância em comprar unidades de terceiros²³ (CITI-Habitat, 2018). Este contexto é refletido no facto de o CPT ter dificuldade em vender os apartamentos para as Classes B e C.

Apesar da resistência local, o mercado é tido com bom potencial de investimento por estrangeiros, com possibilidades de ganhos anuais entre 10 e 15% (Global Property Guide, 2018).

Há uma série de agentes imobiliários estabelecidos no país, que oferecem arrendamentos e propriedades em uma ampla variedade de preços. Geralmente, operam de maneira formal e estão presentes nas maiores ilhas de Cabo Verde. Muitos corretores de imóveis atendem ao mercado internacional, especialmente expatriados ou estrangeiros que procuram uma casa de férias. Cabo Verde introduziu recentemente uma lei que concede vistos de residência a investidores que adquirem um imóvel por mais de 80.000 euros em municípios onde o PIB per capita é inferior à média nacional. A mesma isenção é concedida aos investidores que adquirem um imóvel superior a 120.000 euros nos municípios em que o PIB per capita é superior à média nacional.

FIGURA 22. CONJUNTO HABITACIONAL EM COOPERAÇÃO COM LUXEMBURGO EM SÃO FILIPE, ILHA DO FOGO



FONTE: ONU-HABITAT

CAIXA DE TEXTO 14. PSUP E O PNMAI

O PSUP (Programa de Melhoria Participativa de Assentamentos Informais) é uma iniciativa promovida pela ONU-Habitat em vários países. Presente em Cabo Verde desde 2012. O PSUP visa, no essencial, a melhoria dos assentamentos informais existentes e criar as condições que evitem ou mitiguem o surgimento de novos assentamentos. O programa tem aportado apoios importantes no processo de elaboração e implementação do PNUDCC e dos perfis urbanos para todos os municípios do país (ONU-Habitat and MAHOT, 2015).

Em 2017, como parte do PSUP, foi elaborado o Programa Nacional de Melhoria dos Assentamentos Informais (PNMAI), que delineia um plano de acção a ser utilizado para melhoria de bairros-piloto em diferentes locais, a ser realizado nos próximos anos em uma parceria da ONU-Habitat e MIOTH.

²³ O desejo de ter uma moradia própria é tão enraizado que, em certos bairros, até 70% dos chefes de agregados familiares aponta tal razão para construir sua casa clandestinamente (Silveira, 2011).

Já o mercado informal predomina especialmente nos assentamentos informais, particularmente no âmbito de arrendamento. Neste caso, é ainda mais difícil mensurar as dimensões e números das transações, as quais, pela maneira como são realizadas, resultam em vulnerabilidades tanto para os consumidores, como para os governos locais.

FIGURA 23. MERCADO IMOBILIÁRIO EM CABO VERDE



FIGURA 23.1. OFERTAS NO MERCADO FORMAL NA ILHA DO SAL. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 23.2. OFERTAS NO MERCADO INFORMAL. FONTE: ONU-HABITAT

5.6. CONDIÇÕES HABITACIONAIS

Estima-se que 77,9% dos agregados familiares cabo-verdianos vivem em moradias independentes (do tipo casas), enquanto 21,0% vivem em apartamentos, e o restante 1,1% em alojamentos não clássicos²⁴ (Gráfico 10, pg. 67). As ilhas que apresentam uma maior incidência de alojamentos não clássicos são a de São Vicente, com 5,3%, seguida por Boa Vista (1,4%) e Sal (0,5%), enquanto as outras apresentam valores considerados residuais, isto é, menores que 0,5% (Figura 24.1) (INE, 2017).

De acordo com dados oficiais do último Inquérito às Despesas e Receitas Familiares (INE, 2015), quase a totalidade da população (mais de 95%) utiliza materiais convencionais, seja para piso, paredes, seja, para cobertura de suas residências. Não se observa uma variação tão significativa na desagregação destes dados por quintil de consumo: enquanto os quintis 1 e 2 tem aproximadamente 1% dos agregados em alojamentos com pavimentos de terra, o percentual decresce para 0,5% para os quintis 3 e 4, e 0,3% para o quintil 5 (Gráfico 12).

De maneira geral, segundo dados de condições de vida do Inquérito Multi-Objetivo Contínuo, os tipos de pavimento mais comuns são cimento e mosaico, englobando 99,4% das unidades; somente 0,6% dos alojamentos têm piso de terra ou outros (Gráfico 14). Em termos de revestimento das paredes, aproximadamente 66,7% tem reboco com pintura, enquanto pouco mais de 16% não têm qualquer tipo de revestimento (Gráfico 15). Com relação à cobertura, a grande maioria (cerca de 79,3%) utiliza terraços de betão armado, refletindo a prática de construção evolutiva (ou seja, faseada), na qual se possibilita a adição de mais andares de acordo com os recursos das famílias (INE, 2017) (Gráfico 16). Ainda, há uma ótica utilitária, já que o terraço é usado tanto para atividades sociais, como espaço de convivência, também para secar roupas.

A análise por ilhas revela diferenças significativas entre os materiais utilizados. O uso de materiais não convencionais no piso é maior em Santo Antão (2,9%), Santiago (0,8%) e na Boa Vista (0,7%)²⁵ (Figura 24.3). No caso das paredes, materiais precários são mais utilizados em São Vicente (4,8%), Boa Vista (3,4%) e Sal (2,2%)²⁶ (Figura 24.4). Em relação à cobertura, Boa Vista tem 21,6% dos agregados usando materiais não convencionais, Santo Antão tem 20,5%, Santiago com 11,0%, São Vicente com 6,7% e Fogo com cerca de 1%²⁷

(Figura 24.5). Com base nestes dados, também pode-se concluir que em muitos casos o uso de materiais não convencionais em uma parte da estrutura alojamento não implica automaticamente no uso de tais materiais em outra (INE, 2017).

É importante notar que o uso de materiais convencionais não necessariamente implica em uma qualidade adequada de construção (Figura 26). Isto é particularmente relevante nas coberturas de betão armado, que requerem maior conhecimento técnico para uma correta execução. Como resultado, há uma crescente demanda por reabilitações destas estruturas, como se observa nos programas a nível nacional e municipal já descritos neste capítulo.

O número médio de membros por agregado familiar em Cabo Verde é de 3,5 (3,4 para o meio urbano, e 3,8 para o meio rural) (INE, 2017), e estima-se que, em média, em 10% dos alojamentos vivem pelo menos 2 agregados (ou seja, média de 1,1 agregados por alojamento) (INE, 2010) (Tabela 12). A média de divisões utilizadas nos alojamentos é de 3,2, enquanto o número de compartimentos para dormir é de 2 por alojamento (Gráfico 17) (INE, 2017). A ONU-Habitat entende que a superlotação ocorre quando há mais de duas pessoas que ocupam um espaço de 3,5 por 3,5 m. Em Cabo Verde, estima-se que 31% dos agregados vivem nestas condições (Gráfico 18).

A maioria das famílias conta com uma casa de banho (80,8%)²⁸, com uma maior incidência em áreas urbanas que rurais (86,9% e 66,9%, respetivamente) (INE, 2017). Situação similar observou-se nos dados de 2015, em relação à presença de cozinha: do total, 68,1% contam com uma cozinha interna à sua residência (77,2% no meio urbano e 48,8% no meio rural), enquanto que 15,8% não possuem cozinha (Gráfico 19) (INE, 2015).

As prioridades de melhorias pedidas pelas famílias refletem o cenário descrito. Em pesquisa realizada em dois bairros no município da Praia, conclui-se que quase um terço dos agregados começariam pelo acabamento das casas, enquanto 43,8% têm como maior urgência obras relacionadas com cozinha e casa de banho (Tabela 11) (Silveira, 2011).

5.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Como se poderia esperar, as condições habitacionais entre as camadas mais pobres da população são significativamente mais precárias em todos os aspetos avaliados. Em primeiro lugar, os agregados familiares pobres são maiores (5,5 contra 3,5 dos não-pobres), além de apresentar uma maior parcela de tipologias mais vulneráveis (p. ex. monoparentais) e uma taxa maior de pessoas por divisão domiciliar (2,0 contra 1,1).

TABELA 11. PRIORIDADES DE MELHORAMENTOS NA HABITAÇÃO

Cozinha e casa de banho	16%
Acabamentos	32%
Cozinha, casa de banho e mais uma divisão	8%
Substituir cobertura	5%
Iniciar ou concluir a construção do piso superior	9%
Não pretende fazer obras	6%
Casa de banho	10%
Cozinha e acabamentos	5%
Diversos	5%
WC e acabamentos	6%
TOTAL	100%

FONTE: SILVEIRA, 2011

Obs.: dados obtidos a partir da média ponderada de entrevistas realizadas nos bairros de Eugénio Lima Trás e Latada, Cidade da Praia.

Conforme já observado neste capítulo, o uso de materiais não convencionais é mais frequente entre as camadas mais pobres; também, em relação à presença de sanita, a discrepância é clara: enquanto 84,4% dos não pobres possuem uma em sua habitação, somente 55,5% dos pobres contam com uma (INE, 2015). Finalmente, a presença de patologias como infiltração no teto e nas paredes é muito mais pronunciada neste grupo (64% contra 44% e 62% contra 47%, respetivamente) (INE, 2015, 2018).

Em questões de género, observa-se também que a dimensão dos agregados familiares para lares chefiados por mulheres é maior para todas as tipologias (tanto no caso de casais quanto monoparentais), resultando em uma carga financeira consequentemente maior.

Não há dados disponíveis das condições habitacionais por género, porém, considerando-se que o asseio doméstico e o preparo de alimentos são funções maioritariamente femininas na sociedade cabo-verdiana, a falta de cozinha e casas de banho tem impacto negativo mais significativo neste grupo.

Os recenseamentos anteriores não incluíram questões de acesso em sua coleta (entende-se que estará englobado no próximo evento a ser realizado em 2020). Contudo, de acordo com observações durante as visitas, constata-se que o acesso à maioria das habitações é dificultado por desníveis da própria construção ou do terreno. Além disso, a largura das portas não parece ser a ideal para passagem de uma pessoa em cadeira de rodas, por exemplo. No CPT houve a disponibilização de unidades seguindo normas de acessibilidade, porém reporta-se que a distribuição não foi realizada de acordo com a demanda (IFH, 2018).

²⁷ Para a cobertura, foram consideradas as categorias "revestida com palha", "revestida com bidão" e "revestida com outro material".²⁸ Utilizando-se como referência residências com sanitas.

FIGURA 24. CONDIÇÕES HABITACIONAIS EM CABO VERDE

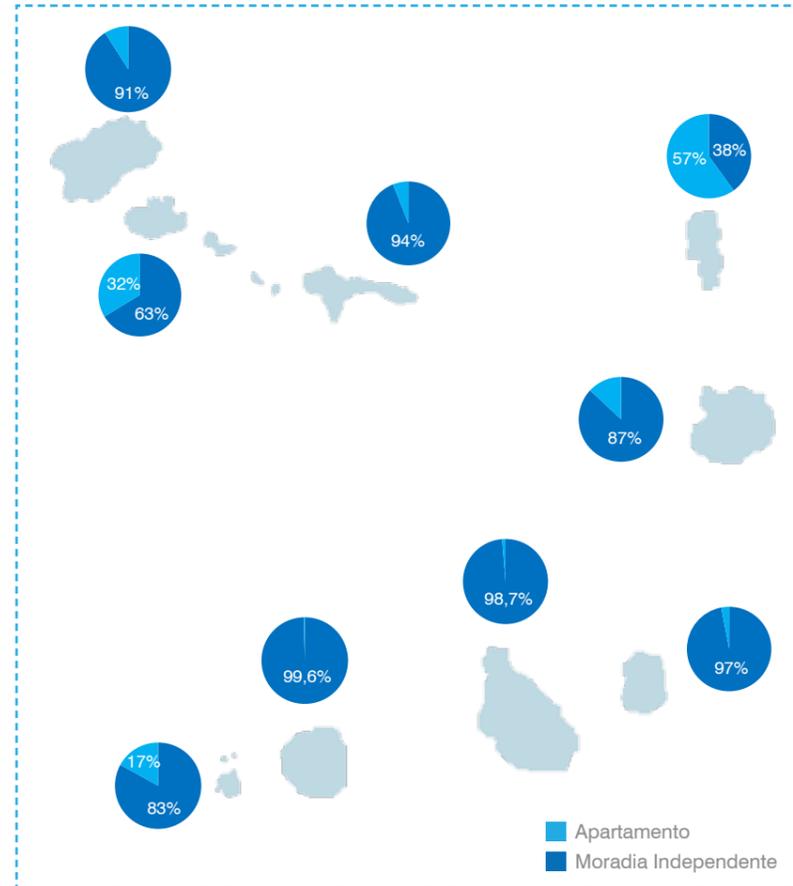


FIGURA 24.1. TIPOLOGIA DAS HABITAÇÕES
FONTE: INE, 2017

GRÁFICO 13. TIPOLOGIA DO ALOJAMENTO
FONTE: CMP, 2013

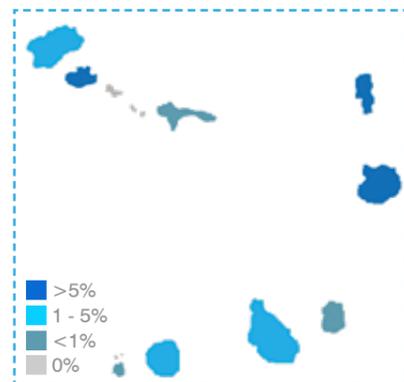
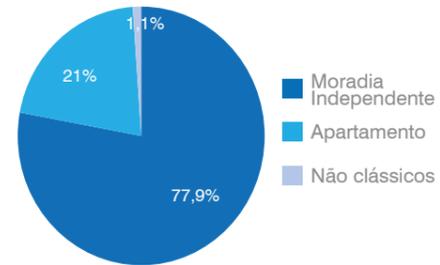
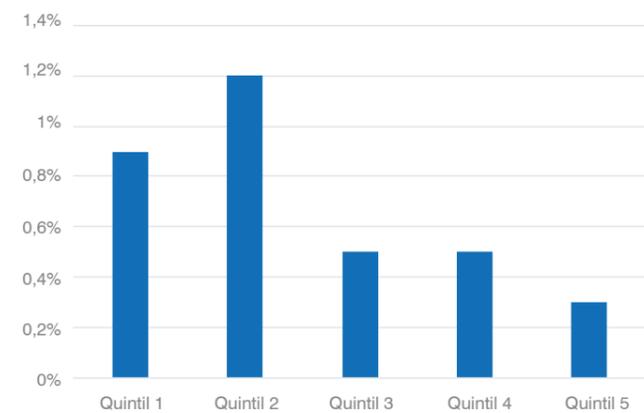


FIGURA 24.2. INCIDÊNCIA DE ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS
FONTE: INE, 2017

GRÁFICO 12. USO DE MATERIAL NÃO CONVENCIONAL POR QUINTIL DE CONSUMO
FONTE: INE, 2017



Obs.: Os valores utilizados são relativos à construção não convencional no pavimento

O principal provedor de habitação em Cabo Verde é, de longe, o cidadão cabo-verdiano.

GRÁFICO 14. MATERIAL USADO NO PAVIMENTO
FONTE: INE, 2017

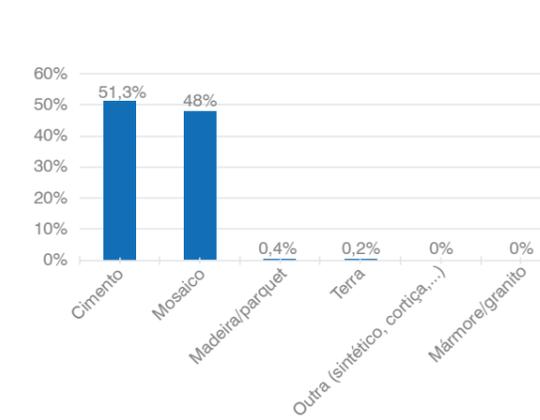


GRÁFICO 15. MATERIAL UTILIZADO NO REVESTIMENTO DA PAREDE PRINCIPAL
FONTE: INE, 2017

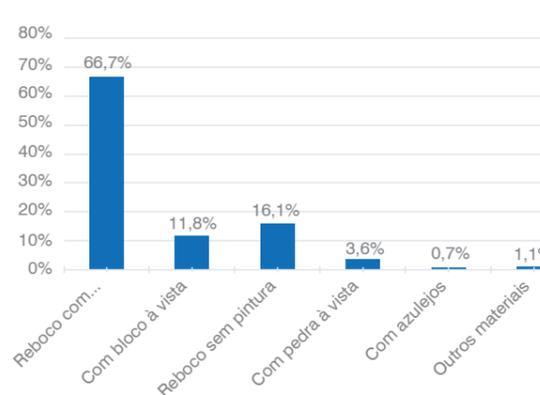


GRÁFICO 16. MATERIAL UTILIZADO NA COBERTURA
FONTE: INE, 2017

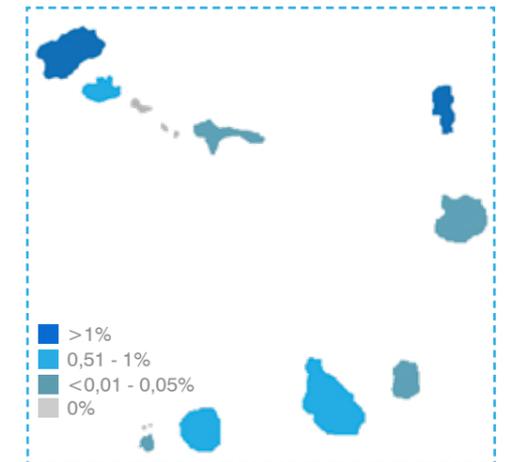
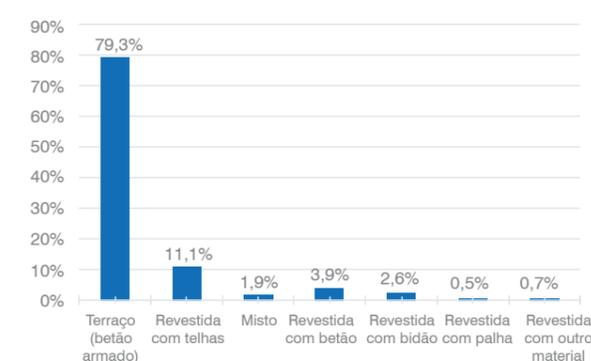


FIGURA 24.3. USO DE MATERIAL NÃO CONVENCIONAL NO PAVIMENTO
FONTE: INE, 2017

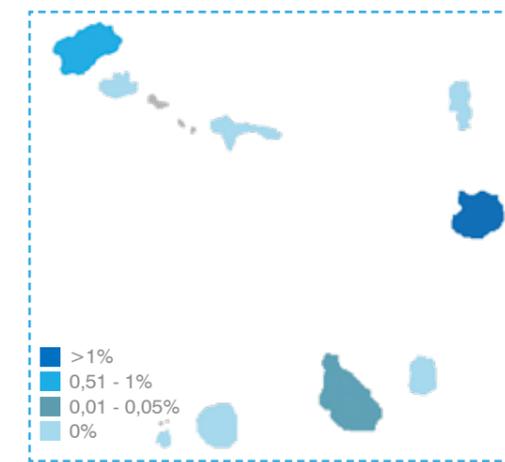


FIGURA 24.4. USO DE MATERIAL NÃO CONVENCIONAL NAS PAREDES
FONTE: INE, 2017

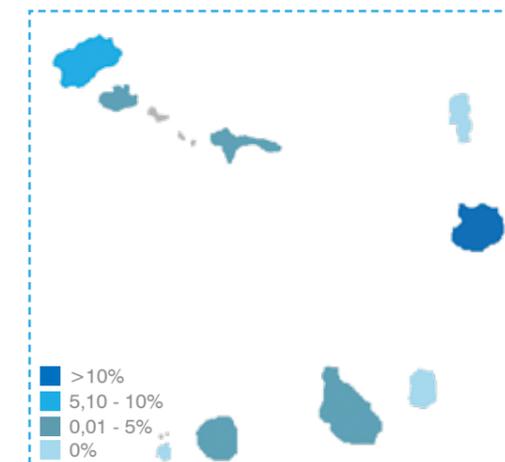


FIGURA 24.5. USO DE MATERIAL NÃO CONVENCIONAL NA COBERTURA
FONTE: INE, 2017

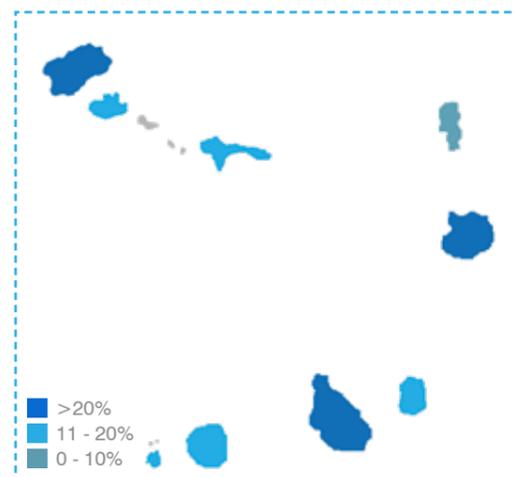


FIGURA 24.6. AGREGADOS FAMILIARES VIVENDO EM ALOJAMENTOS SEM A PRESENÇA DE SANITA
 FONTE: INE, 2017

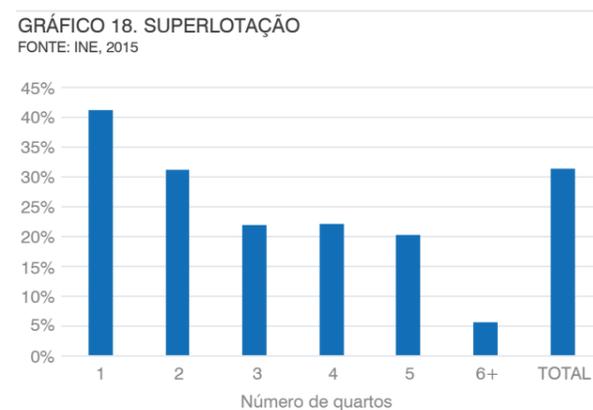


GRÁFICO 18. SUPERLOTAÇÃO
 FONTE: INE, 2015

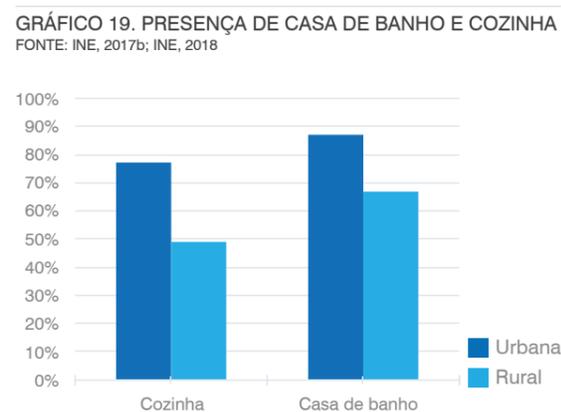
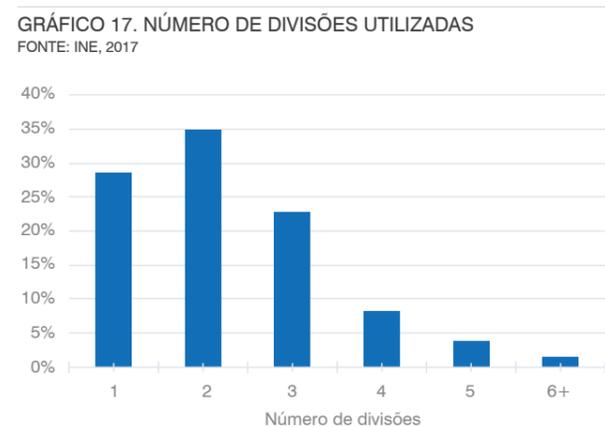


GRÁFICO 19. PRESENÇA DE CASA DE BANHO E COZINHA
 FONTE: INE, 2017b; INE, 2018

TABELA 12. NÚMERO DE MEMBROS NOS AGREGADOS FAMILIARES

ANO	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MÉDIA DE MEMBROS	4,9	4,6	4,2	4,1	4,0	3,8	3,8	3,6	3,5

FONTE: INE, 2017b

O mercado imobiliário formal em Cabo Verde é ainda incipiente, com exceção, até certo ponto, dos municípios da Praia e do Sal.

FIGURA 25: PATOLOGIAS COMUNS ENCONTRADAS EM HABITAÇÕES



FIGURA 25.1. CONDIÇÕES DE PAREDES E REVESTIMENTO. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 25.2. CONDIÇÕES DE TETO DO TIPO LAJE DE BETÃO. FONTE: MIOTH

5.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A oferta de habitação em Cabo Verde não é suficientemente diversificada. Caracteriza-se por iniciativas de autoconstrução e uma pequena parcela Parque Habitacional proveniente de projetos imobiliários de iniciativa privada ou do governo. É pouco provável que este cenário mude significativamente em um futuro próximo. A maioria da população não pode pagar as casas fornecidas pelo mercado formal (como é visto no Capítulo 7), além disso, ainda não há uma abordagem que realmente inclua a construção de casas para populações de baixo rendimento a preços acessíveis.

Contudo, deve-se reconhecer que o sector da habitação em Cabo Verde encontra-se entre as categorias de despesas sociais com o maior número de iniciativas, uma prova da importância crescente desse sector na agenda política do governo. Maugrado um aumento no orçamento total, a parte de recursos afetados ainda representa uma percentagem baixa no total de despesas da proteção social. Tal cenário sugere um sector de certa maneira fragmentado, exigindo uma coordenação mais consistente e adequada entre as diferentes variáveis que o enformam.

No caso específico do CPT, como é a experiência de

programas similares em várias partes do mundo, os problemas decorrem de uma falha na sua própria conceção inicial, já que há uma clara incompatibilidade entre oferta e demanda. Para as classes mais baixas, muitos dos que mais precisavam de moradia adequada eram os menos propensos a aceder ao programa. Embora o programa tivesse oferecido unidades com a renda baseada em rendimento para as famílias mais pobres, apenas algumas das unidades construídas foram concedidas às famílias na extremidade mais baixa do espectro de rendimento (Classe A), apesar do facto de que 75% das aplicações para o programa vêm deste grupo populacional (UNOHCHR, 2015).

Mesmo aqueles com rendimentos ligeiramente mais altos ou mais estáveis tiveram problemas no acesso ao crédito, reclamando que o valor da habitação sobe mais de 50% em relação ao original devido aos juros, que não podem arcar com os altos custos dos serviços públicos e com as taxas de condomínio.

Ainda sobre o CPT, conclui-se que as pessoas de baixa renda, de um modo geral preferem continuar a viver com seus hábitos culturais e os seus meios de subsistência (criação de animais, cultivo de pequenas hortas), e que isso não é possível reproduzir se mudarem para uma vida em apartamentos. Os valores das rendas das unidades

do CPT também não são acessíveis a essas famílias, principalmente por que têm rendimento variável devido a condição de subsistência. Essas pessoas informaram que preferem ficar nas suas casas actuais, com apoio do Governo para melhorar a infraestrutura básica e suas construções. Também ficou claro que essas pessoas só se mudariam para novos terrenos infraestruturados desde que tenham compensação (financeira ou em espécie) pela perda das suas moradias actuais (muitos já construíram suas casas com material durável).

Adicionalmente, de acordo com relatos de municípios, o planeamento do programa é visto como demasiado centralizado, sobretudo nos estágios finais, e há uma aparente falta de flexibilidade para se adaptar a contextos locais (p. ex., incompatibilidade com a cultura habitacional em assentamentos informais e especialmente em ambientes rurais, que tendem a ser mais horizontais em estrutura).

Para as classes mais altas, as unidades de maior qualidade não estão sendo compradas em quantidades necessárias para que o programa seja equilibrado financeiramente. Entende-se que essa baixa taxa de compra é atribuída não apenas a restrições financeiras, mas também ao estigma associado à vida em “habitação social”.

Um ponto importante a considerar em programas como o CPT é a manutenção das unidades construídas. Em primeiro lugar, os custos correntes não considerados no acto da compra ou arrendamento, adicionando outra carga financeira às famílias beneficiadas. Ainda, há muitos relatos de mau uso das instalações, pois não há costume por parte das pessoas mais carentes em utilizar certos equipamentos na casa de banho e cozinha, por exemplo.

De maneira geral, os programas habitacionais oferecidos pelo governo devem dispor de uma ampla gama de tipologias e processos construtivos. Isto inclui desde a provisão de terrenos urbanizados (incluindo serviços básicos), unidades básicas para expansão posterior pelas famílias, até o fornecimento de casas completas, que deve ser limitado a casos específicos (p. ex. zonas de maior densidade). Para cada caso, deve-se analisar o nível de incidência de cada tipo de provisão com base em estudos socioeconómicos e culturais da área e público-alvo.

No âmbito de reabilitação habitacional, considera-se positivo o trabalho que está a ser feito a diferentes níveis de governo. O engajamento de famílias e pequenos empreiteiros tem trazido resultados satisfatórios na maioria dos casos observados. Desta forma, o governo deve considerar o alargamento destas iniciativas (já refletida na ampliação do PRRA para 2019 e 2020), e tomar medidas adicionais para assegurar um nível técnico adequado nas intervenções, pois há várias menções a casos de famílias que pedem o mesmo tipo de reparos por várias vezes seguidas.

Há um potencial significativo de mercado a ser explorado pela iniciativa privada, para todas as classes de rendimento. Com uma cooperação ativa com os governos, entende-se que é possível desbloquear tal oferta, com abordagens que incluam contrapartes dos dois lados. Algumas das empresas entrevistadas declararam abertura a participar em tais iniciativas, por exemplo com o uso de mecanismos de subsídio cruzado, e reconhecem as possibilidades inexploradas.

Finalmente, é importante que o património arquitetónico, presente no centro histórico de grande parte das cidades cabo-verdianas, seja considerado de maneira singular em iniciativas tanto habitacionais quanto de desenvolvimento urbano. O uso destas edificações para fins de serviços ou comerciais é normalmente a alternativa mais conveniente, pela maior probabilidade de se garantir fundos para a manutenção adequada – e tal proposição é certamente válida, especialmente quando se diminui os custos de instalação de serviços públicos, por exemplo.

Mesmo assim, tal preferência, de predominância significativa, pode causar o esvaziamento dos centros da população residente, tendo como consequência, entre outros, menor apropriação e aumento de índice de criminalidade, pela falta de uso em certos horários do dia e nos fins-de-semana.

CAIXA DE TEXTO 15. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

Cabo Verde é um país com uma quantidade significativa de edifícios considerados património arquitetónico. Além da Cidade Velha (oficialmente Ribeira Grande de Santiago, na ilha de Santiago), declarada em 2009 Património Mundial da Humanidade pela UNESCO, municípios como Praia, São Vicente, São Filipe, Boa Vista, entre outros, possuem centros históricos com edificações que retratam vários períodos e abordagens arquitetónicas e construtivas.

O Instituto de Património Cultural (IPC) realiza actualmente não só o levantamento e cadastro de todas estas unidades, como também actua na promoção de programas de reabilitação e utilização. Como parte da próxima fase do PRRA, 30 unidades serão reabilitadas e entregues às Câmaras Municipais, para utilização para fins de prestação de serviços públicos, culturais, entre outros.

Fonte: IPC, 2018

Os programas habitacionais devem oferecer uma ampla gama de tipologias e processos construtivos, com base em estudos socioeconómicos e culturais da área e público-alvo.

FIGURA 26. CASA PARA TODOS NA ILHA DA BOA VISTA



FONTE: MIOTH

FIGURA 27. HABITAÇÃO INFORMAL EM ZONA NÃO CONSOLIDADA



FONTE: MIOTH
https://mioth.gov.cv

DÉFICE HABITACIONAL, NECESSIDADE HABITACIONAL E DEMANDA POR HABITAÇÃO

6. DÉFICE HABITACIONAL, NECESSIDADE HABITACIONAL E DEMANDA POR HABITAÇÃO

6.1. INTRODUÇÃO

O défice habitacional refere-se à quantidade de habitações inexistentes ou sem condições de habitabilidade no actual parque habitacional. Deve ser calculado em cada momento do tempo de forma pontual, de modo a fornecer o número de habitações necessárias para se suprimir o défice de indivíduos e agregados familiares.

O cálculo aqui apresentado é resultado de um trabalho conjunto bem-sucedido entre equipas de quadros do MIOTH e do INE. O défice fornece às diferentes esferas de governo, órgãos públicos, instituições de ensino, de investigação e à sociedade como um todo, um instrumento utilíssimo nas avaliações, discussões e definições de políticas públicas relacionadas a questões habitacionais.

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 e de outros lugares. Já a demanda relaciona-se com a capacidade e vontade que a população tem de adquirir uma nova habitação.

A natureza de cada um desses três conceitos é bastante distinta, bem como os respetivos métodos de cálculo. Por essa razão, o défice, a necessidade e a demanda habitacionais são tratados separadamente para que possam ser definidas as relações entre estes três conceitos de carências habitacionais no horizonte de tempo que se escolher.

6.2. CONCEITOS BÁSICOS

Os componentes do défice, necessidade e demanda habitacional, do ponto de vista temporal, caracterizam-se e diferenciam-se da seguinte forma:

> O défice habitacional refere-se à quantidade de habitações inexistentes ou sem condições de habitabilidade e deve ser calculado em cada momento do tempo de forma pontual. Inclui-se neste cálculo o número de indivíduos e agregados familiares que estejam num dos componentes de habitação precária, coabitação familiar, despesa excessiva ou sobrelotação.

> A necessidade e a demanda referem-se a novas habitações, decorrente da dinâmica populacional, tanto demográfica quanto socioeconómica, e pode ser estimado sob alternativas diversas, em diferentes horizontes temporais.

É relevante notar que o défice habitacional não deve ser confundido com a inadequação de moradias, ou seja, moradias ou domicílios com problemas que comprometem o funcionamento básico da habitação e qualidade de vida dos moradores. Esta questão é tratada no Capítulo 5 (Oferta e Parque Habitacional) e não está incluída no cálculo do défice habitacional.

Importante referir os pressupostos básicos no desenvolvimento da metodologia adotada. Em primeiro lugar, perceber que, em virtude de as sociedades serem muito desiguais, as carências em moradias não devem

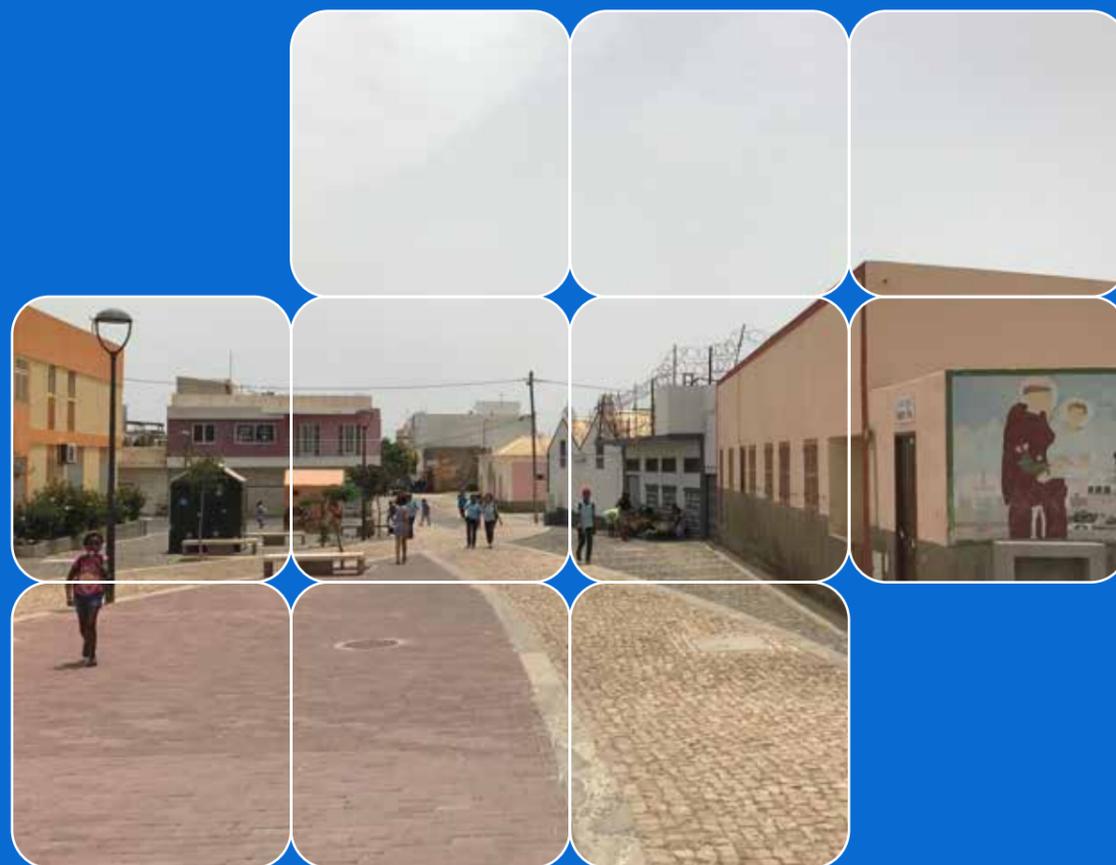
ser definidas de forma idêntica para todos os estratos de renda. Ou seja, as classes sociais têm tratamento diferente na definição do défice habitacional.

Também é essencial entender que o debate das carências habitacionais em Cabo Verde não se limita a um conceito designado de défice habitacional. A carência habitacional exige que a análise seja feita de forma mais abrangente, tendo-se por isso neste estudo separado os conceitos de inadequação, défice e demanda.

6.3. DÉFICE HABITACIONAL

O défice habitacional é a carência imediata de construção de novas casas para solucionar os problemas sociais de habitação no país.

O conceito e o respetivo cálculo do défice habitacional têm sido um tema sujeito a inúmeros debates em relação à abordagem metodológica. O cálculo do défice, seja ele quantitativo ou qualitativo, deve ser devidamente justificado em termos de critérios teóricos utilizados para correlacionar as variáveis disponíveis para a composição dos componentes das necessidades habitacionais, possibilitando replicar-se a metodologia sobre outras bases de dados e conferir transparência às estimativas que se apresentarem. As metodologias que dão suporte às estimativas do défice podem variar conforme os conceitos e os dados utilizados. Estes,



“Comprometemo-nos a estimular a oferta de variadas opções de moradia adequada que sejam seguras, económica e fisicamente acessíveis a membros dos mais distintos estratos de renda [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 33

CAIXA DE TEXTO 16. CADASTRO SOCIAL ÚNICO (CSU)

O Cadastro Social Único (CSU) foi criado em 2016 e é um instrumento de avaliação das condições familiares nos âmbitos económico, social e habitacional, com o objetivo de padronizar o monitoramento e atendimento às famílias vulneráveis. Foi catalisado pelas necessidades habitacionais (inclusive com origens ligadas ao CUBHIS, usado para o CPT). Em 2017, foi lançado em locações prioritárias (como Boa Vista e Sal), e em 2018 acontece sua institucionalização e extensão para os restantes municípios. O MFIS é o órgão responsável pela sua gestão central e seguimento, enquanto que os municípios são responsáveis pelas coletas de dados. O resultado é um indicador de focalização, variando de 1 a 3, definindo as prioridades de intervenção.

Com base na avaliação da metodologia aplicada, bem como dos resultados obtidos, entende-se que esta é a abordagem mais adequada de se dimensionar o défice habitacional qualitativo (ou seja, relativo às condições das habitações em si). Atualmente, o CSU já é utilizado por algumas Câmaras Municipais como referência para reabilitações de moradia (e.g. Porto Novo, São Vicente e Sal).

por sua vez, devem ser considerados na análise dos resultados.

Para este estudo, foi utilizado como base a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP), referência para muitas instituições académicas, organizações que tratam da habitação social e governos, incluindo o de Cabo Verde, que já a usou em estudos passados, como o PNH 2011-2021. O conceito de défice habitacional da FJP está diretamente relacionado com as estimativas de deficiências do stock de moradias e com as necessidades básicas das famílias. Necessidades essas que são definidas tanto em termos de características e qualidade construtiva dos domicílios (p. ex. sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções) quanto socioeconómicas (p. ex. compromisso excessivo no arrendamento).

Para o cálculo do défice habitacional em Cabo Verde, optou-se por considerar os seguintes quatro componentes:

> **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;

> **Coabitação familiar**, ou seja, as famílias que dividem

um mesmo domicílio (conviventes);

> **Despesa excessiva com arrendamento urbano**, ou seja, moradores de baixa renda cujo arrendamento onera de forma excessiva a renda familiar; e

> **Sobrelotação de domicílios arrendados**, a incluir aqueles que vivem em casas e apartamentos alugados com número excessivo de pessoas.

Esses componentes são determinados de forma sequencial, em que a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores. A forma de cálculo garante que não há dupla contagem de domicílios, exceto pela coexistência de algum dos critérios e uma ou mais famílias conviventes secundárias que desejem constituir novo domicílio.

O primeiro componente, **habitação precária**, considera no seu cálculo os subcomponentes: os domicílios rústicos e os domicílios improvisados.

Os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria (paredes de blocos, vidro, pedras, tijolos, etc.) ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças.

Já os domicílios improvisados englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, construções de lata, madeira imprópria, bidons, restos de materiais, carcaças de carros abandonados, barcos, entre outros), o que indica claramente a carência de novas unidades domiciliares.

O segundo componente, coabitação familiar, também é composto por dois subcomponentes:

> Cômodos – exceto os cedidos pelo empregador;

> Famílias conviventes.

Os cômodos foram incluídos no défice habitacional porque esse tipo de moradia dissimula a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios (alojamentos) são formalmente distintos. O segundo subcomponente, famílias conviventes, diz respeito às famílias secundárias que dividem a moradia com a família principal e que desejam constituir novo domicílio.

O terceiro componente do défice habitacional é a **despesa excessiva com arrendamento urbano**. Ele corresponde ao número de famílias urbanas, com rendimento familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% do seu rendimento com o arrendamento.

O quarto e último componente é a **sobrelotação de moradores** em domicílios (alojamentos) arrendados, que corresponde aos domicílios arrendados com um número médio superior a três moradores por dormitório (divisões utilizadas para dormir). Como nesses casos

Défice Habitacional é a carência imediata de construção de novas casas para solucionar os problemas sociais de habitação.

o inquilino não pode ampliar o imóvel nem vendê-lo para comprar outro maior, considera-se a necessidade potencial de um novo imóvel para essas famílias.

DINÂMICA DA ESTIMATIVA DO DÉFICE HABITACIONAL

Para a estimativa do défice habitacional, há uma hierarquia dos componentes, que são mutuamente

excludentes (exceto para a subcomponente famílias conviventes, o que será detalhado mais a frente). Isso significa que cada domicílio, independente de se enquadrar em um ou vários critérios de défice, é contado uma única vez. É por isso, também, que os componentes podem ser somados para a estimativa do défice total, que corresponde ao número total das unidades domiciliares que devem ser repostas.

No cálculo do défice, os componentes são estimados na seguinte ordem:

1. Domicílios improvisados e domicílios rústicos (que compõem as habitações precárias);
2. Cômodo (parte do componente coabitação);
3. Despesa excessiva com arrendamento urbano; e
4. Sobrelotação de domicílios arrendados.

Se o domicílio se enquadra em um critério (segundo a

CAIXA DE TEXTO 17. DÉFICE HABITACIONAL CONFORME A FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO

DÉFICE HABITACIONAL

> Reposição do estoque

· Domicílios rústicos

> Incremento do estoque

· Domicílios improvisados

· Coabitação familiar

- Cômodos alugados e cedidos

- Famílias conviventes secundárias com intenção de construir domicílio exclusivo

· Ónus excessivo com arrendamento

· Domicílios alugados com adensamento excessivo de moradores por dormitório

INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS

> Domicílios próprios com densidade excessiva de moradores

> Carência de serviços de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo)

> Inadequação fundiária urbana

> Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva

> Cobertura inadequada

A FJP considera cômodos como sendo uma unidade de moradia multifamiliar, isto é, com várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: (a) uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque, etc.); (b) utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.); (c) várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação (IBGE, 2010). Segundo a definição do IBGE, os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco, etc.

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2018

hierarquia), é contado como uma unidade de défice e não se investiga os critérios seguintes. Se o domicílio não se enquadra no critério investigado, passa-se para o critério seguinte e, assim, sucessivamente até o último critério.

A estimativa do número de famílias conviventes é feita sem o critério de hierarquia e independentemente do facto de o domicílio ter sido enquadrado em algum outro critério de défice. A justificação é que, mesmo que um domicílio represente uma unidade de défice (por se enquadrar em algum critério que diz respeito exclusivamente ao domicílio), a presença de uma família convivente secundária que tenha a intenção de constituir domicílio exclusivo implica na necessidade de uma unidade domiciliar adicional. Desta forma, um domicílio pode representar:

> uma unidade de défice, quando se enquadra em algum critério ou quando tem uma família convivente défice;

> mais de uma unidade, quando se encaixa em algum critério e tem uma família convivente secundária em défice ou quando não se encaixa em algum critério e tem mais de uma família convivente secundária em défice.

METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL

Numa análise crítica dos inquéritos realizados em Cabo Verde que se adaptam à dinâmica e metodologia aqui escolhida para o cálculo do défice habitacional, chegou-se à conclusão que o III^o Inquérito às Despesas e Receitas Familiares (IDRF 2015)²⁹ é o que contempla a maior parte das informações necessárias. De salientar que apesar de ser este inquérito o que melhor se adapta à metodologia, não tem informações detalhadas sobre o subcomponente cômodos.

A Tabela 14 apresenta uma síntese das informações (variáveis para a determinação de cada subcomponente e, conseqüentemente, as componentes) que são utilizadas no cálculo do défice habitacional para a determinação do subcomponente despesa excessiva com arrendamento. Foi utilizado o valor do salário mínimo de 2015, que era de 11 mil escudos (116 dólares), porque os dados usados para o cálculo do défice são desse ano.

De acordo com a dinâmica de cálculo do défice habitacional de Cabo Verde adotada e atrás referida, obtem-se a hierarquia dos componentes conforme se ilustra na Figura 28.

TABELA 13. METODOLOGIA DE CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL

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

FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018

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

DESAGREGAÇÃO DO DÉFICE HABITACIONAL

O défice habitacional é apresentado levando em consideração variáveis e indicadores de desagregação obtidos e tratados no INE por ilhas e concelhos, incluindo o ranking correspondente. As informações são exibidas ao nível do agregado familiar e do indivíduo.

Esta desagregação é de fundamental importância para a compreensão da situação habitacional e da desigualdade social nas diferentes regiões de Cabo Verde, e a aplicação de planos e instrumentos específicos de acordo com as necessidades e potencialidades locais.

Domicílios improvisados englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa.

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

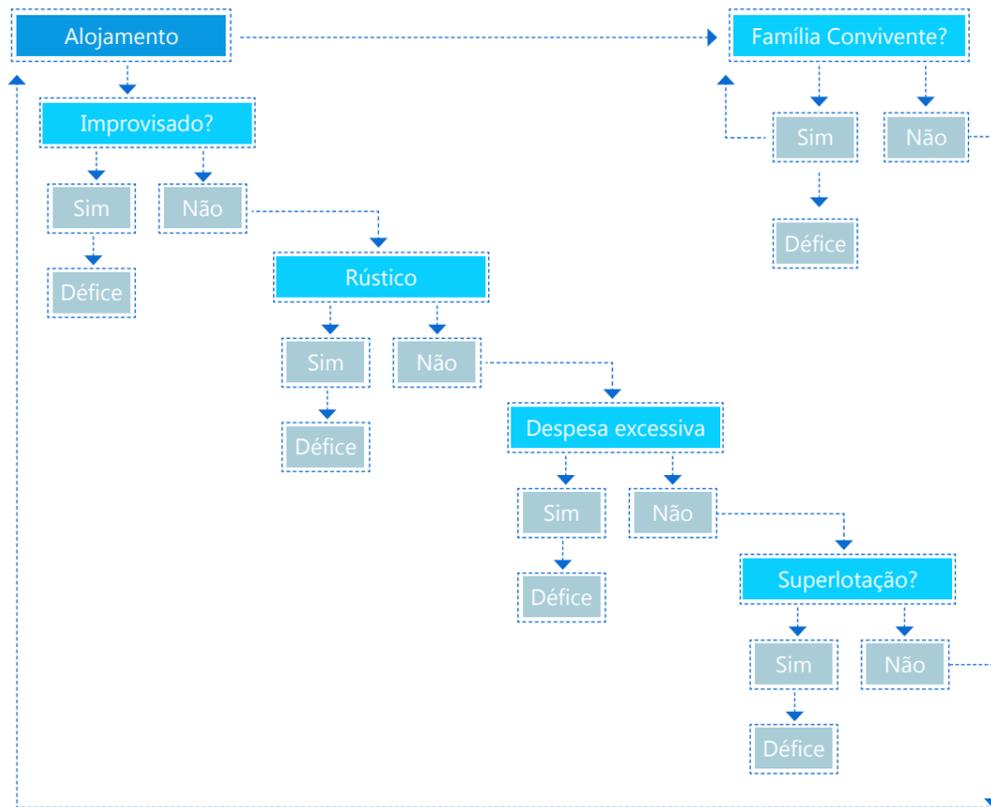
Coabitação familiar:
- Cômodos cedidos ou arrendados inadequadamente;
- Famílias conviventes ou famílias secundárias que dividem o mesmo espaço com famílias principais.

TABELA 14. COMPONENTES, SUBCOMPONENTES E VARIÁVEIS USADOS NO CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL

COMPONENTES	SUBCOMPONENTES	CÓDIGO DA VARIÁVEL IDRF 2015	DESCRIÇÃO DA VARIÁVEL	CATEGORIA(S) UTILIZADA(S)
Habitações precárias	Alojamentos rústicos	EX01 (tipologia_aloj)	Tipologia do alojamento	Barraca (casa de lata/bidão, casa de madeira) (EX01=3) alojamento Contentor (EX01=4)alojamento
	Alojamento improv.	EX01 (tipologia_aloj)	Tipologia do alojamento	Improvisado em edifício (garagem, escola, fábrica, chafarizes, etc.) (EX01=5) (EX01=5) Outro local habitado (Inclui-se nesta modalidade o alojamento que não se enquadra nas modalidades acima referidas) (EX01=6)
Coabitação familiar	Famílias conviventes	SA04 (quantidade - agregado)	Número de agregados que vivem no alojamento	2 ou mais agregados
Despesa excessiva com arrendamento urbano		urb_rur (quantidade - agregado)	Meio de Residência	Urbano (urb_rur = 1)
		IN24 (q302_in_24)	Condição de proprietário, arrendatário, ou este é cedido pelo empregador ou por outra pessoa	Arrendatário / Sub-arrendatário (q302_in_24=2)
		IN25 - valor_new (codi_3d: código 3 dígitos: 041)	Valor que paga da renda	Valor nominal mensal da renda
Superlotação de alojamentos arrendados		desp_af_total	Despesa total do agregado familiar	Despesa nominal (MENSAL)
		EX01 (tipologia_aloj)	Tipologia do alojamento	Moradia independente (EX01=1) Apartamento (EX01=2)
		IN24 (q302_in_24)	Condição de proprietário, arrendatário, ou este é cedido pelo empregador ou por outra pessoa	Arrendatário / Sub-arrendatário (q302_in_24=2)
		IN05 (q302_in_05)	Divisões utilizados habitualmente para dormir	1 até valor máximo
	Taille_af	Número de pessoas no agregado familiar	1 até valor máximo	

FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018; INE, 2015

FIGURA 28. HIERARQUIA/DINÂMICA NO CÁLCULO DO DÉFICE HABITACIONAL



FONTE: ADAPTADO DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018

DÉFICE HABITACIONAL DOS AGREGADOS FAMILIARES POR ILHA

Considerando o total de 127.333 agregados familiares em Cabo Verde e seguindo os quatro componentes previamente fixados, estima-se um total de 11.119 agregados familiares em situação de défice habitacional total em Cabo Verde, correspondente a 8,7% do total (Tabela 15). Estes agregados vivem ou sem habitação, ou em condições inadequadas, ou em situação de carência financeira que não lhes permitem suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

As ilhas do Sal com 20,2%, da Boa Vista com 16,3% e de São Vicente com 12,6%, são as ilhas com maior défice habitacional em termos percentuais (Gráfico 20). Em termos absolutos, verifica-se que a ilha de Santiago é a que tem maior número de agregados familiares em situação de défice, com 4.611 agregados do total de 67.460, seguida da ilha de São Vicente com 2.762 de 21.936, e a ilha do Sal com 1.666 de 8.241 agregados familiares (Gráfico 21).

A ilha do Maio, com apenas 92 agregados familiares em situação de défice, e as ilhas de São Nicolau e Brava,

com 152 agregados cada uma, são as que apresentam os menores números absolutos.

A ilha de Santo Antão tem 626 agregados familiares em situação de défice, enquanto Boa Vista tem 605 e Fogo, 453.

DÉFICE HABITACIONAL DE INDIVÍDUOS POR ILHA

A população de Cabo Verde é de 511.217 indivíduos, tendo-se calculado que 39.023 estão em défice habitacional, o que corresponde a 7,6% do total (Tabela 16). Os resultados absolutos por indivíduos confirmam os dados anteriores de agregados familiares em situação de défice habitacional, com as ilhas de Santiago com 17.602 indivíduos, São Vicente com 8.744 e do Sal com 5.689 indivíduos, as com maior quantidade de pessoas nesta condição.

Os menores números de défice se encontram nas ilhas da Brava com 628 indivíduos, São Nicolau com 453 e Maio com 256 indivíduos (Gráfico 23).

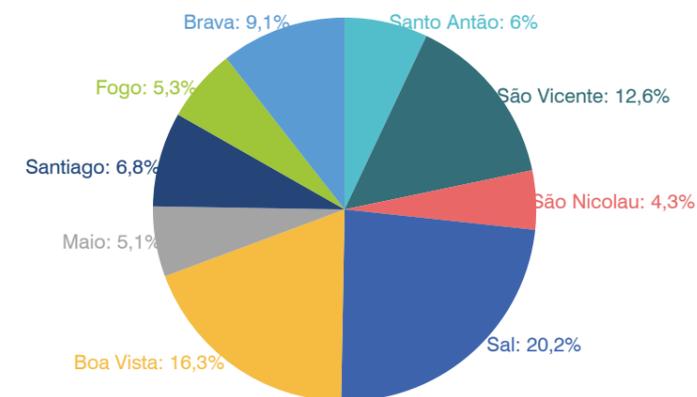
Na análise percentual de indivíduos em situação de défice em cada ilha em relação ao total de habitantes

TABELA 15. AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL

	DÉFICE HABITACIONAL				TOTAL		DÉFICE (%)
	NÃO EFETIVOS		SIM		EFETIVOS	%	
CABO VERDE	116.214	100,0	11.119	100,0	127.333	100,0	8,7
ILHA							
SÃO ANTÃO	9.783	8,4	626	5,6	10.409	8,2	6,0
SÃO VICENTE	19.174	16,5	2.762	24,8	21.936	17,2	12,6
SÃO NICOLAU	3.409	2,9	152	1,4	3.561	2,8	4,3
SAL	6.575	5,7	1.666	15,0	8.241	6,5	20,2
BOA VISTA	3.102	2,7	605	5,4	3.707	2,9	16,3
MAIO	1.728	1,5	92	0,8	1.821	1,4	5,1
SANTIAGO	62.849	54,1	4.611	41,5	67.460	53,0	6,8
FOGO	8.065	6,9	453	4,1	8.518	6,7	5,3
BRAVA	1.529	1,3	152	1,4	1.681	1,3	9,1

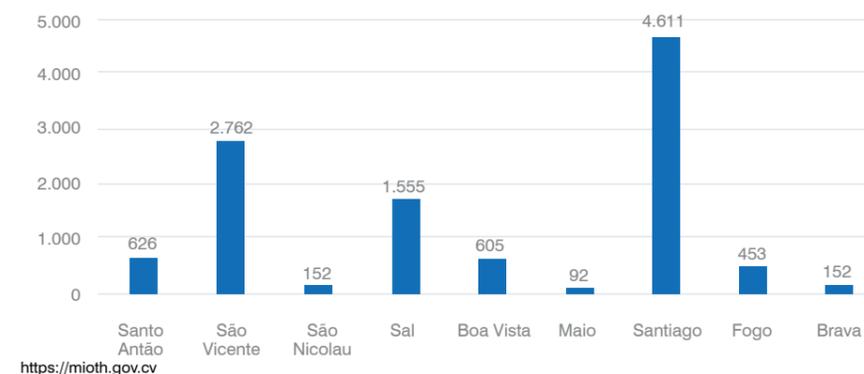
FONTE: MIOTH; INE

GRÁFICO 20. % DE AGREGADOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA
FONTE: MIOTH; INE



Foram estimados um total de 11.119 agregados familiares em situação de défice habitacional em Cabo Verde correspondente a 8,7%.

GRÁFICO 21. NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA
FONTE: MIOTH; INE



Sobrelotação de moradores corresponde aos domicílios arrendados com um número médio superior a três moradores por dormitório.

FIGURA 29. FAMÍLIA EM DÉFICE HABITACIONAL - BAIRRO BOA ESPERANÇA ILHA DA BOA VISTA



FONTE: MIOTH

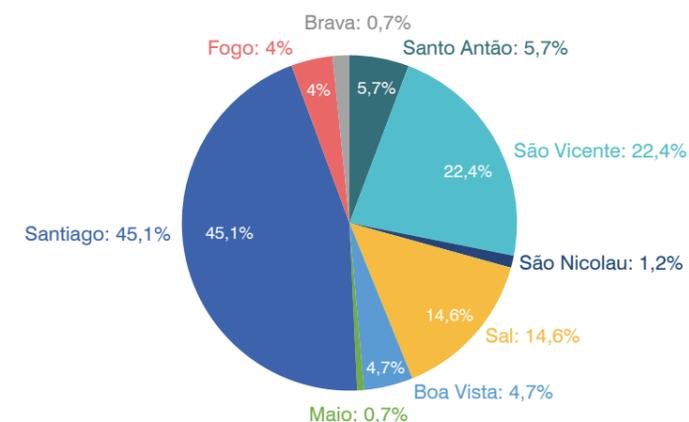
TABELA 16. INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL

	DÉFICE HABITACIONAL				TOTAL		DÉFICE (%)
	NÃO		SIM		EFETIVOS	%	
	EFETIVOS	%	EFETIVOS	%			
CABO VERDE	472.195	100,0	39.023	100,0	511.217	100,0	7,6
ILHA							
SÃO ANTÃO	38.749	8,2	2.238	5,7	40.987	8,0	5,5
SÃO VICENTE	66.418	14,1	8.744	22,4	75.162	14,7	11,6
SÃO NICOLAU	13.125	2,8	453	1,2	13.578	2,7	3,3
SAL	25.681	5,4	5.689	14,6	31.370	6,1	18,1
BOA VISTA	9.832	2,1	1.847	4,7	11.679	2,3	15,8
MAIO	5.873	1,2	256	0,7	6.130	1,2	4,2
SANTIAGO	274.567	58,1	17.602	45,1	292.169	57,2	6,0
FOGO	32.260	6,8	1.566	4,0	33.827	6,6	4,6
BRAVA	5.687	1,2	628	1,6	6.316	1,2	9,9

FONTE: MIOTH; INE

GRÁFICO 22. % DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL NA ILHA

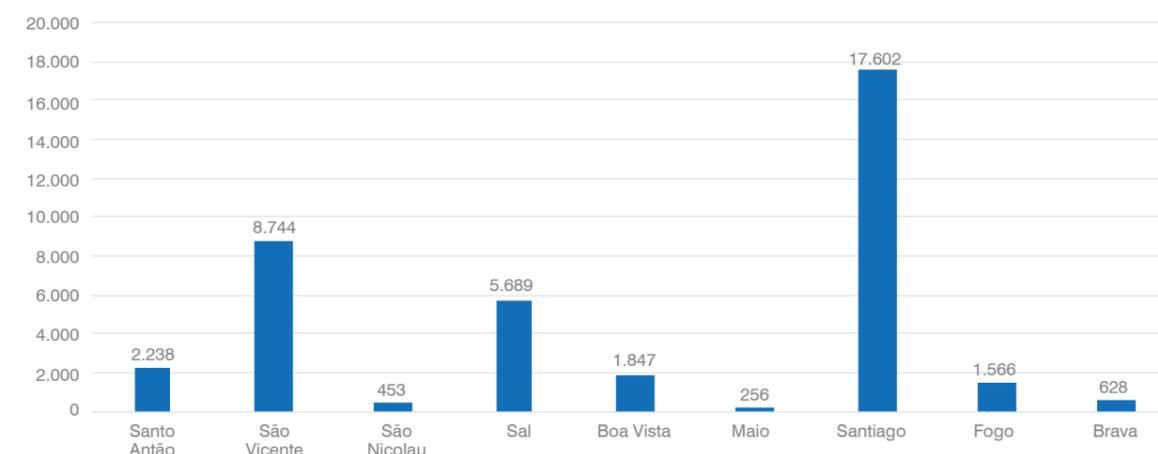
FONTE: MIOTH; INE



Em virtude de as sociedades serem muito desiguais, as carências habitacionais não devem ser definidas de forma idêntica.

GRÁFICO 23. NÚMERO DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR ILHA

FONTE: MIOTH; INE



de cada uma, verifica-se uma vez mais semelhança com os dados relativos a agregados familiares, a ser nas ilhas do Sal com 18,1%, da Boa Vista com 15,8% e São Vicente com 11,6%.

DÉFICE HABITACIONAL DE AGREGADOS FAMILIARES POR CONCELHO

Conforme apresentado na Seção 2.2, Cabo Verde conta com 22 concelhos. Devido à forma como foram recolhidos e tratados os dados estatísticos no IDRF 2015 por concelhos, considerou-se, na ilha de Santiago, o concelho da Praia, e o que se chamou "Interior de Santiago", que engloba todos os outros concelhos de Santiago, nomeadamente, Tarrafal, Santa Catarina, São Miguel, Santa Cruz, Picos, São Lourenço dos Órgãos, São Domingos e Ribeira Grande de Santiago. Foram,

portanto, analisados os agregados familiares em déficit habitacional de 14 dos 22 concelhos existentes, mais o "Interior de Santiago". Recomenda-se em um próximo inquérito e subsequente cálculo e estudo do déficit habitacional por Concelhos que os concelhos do interior de Santiago sejam analisados separadamente.

O Concelho da Praia é o que tem mais agregados em déficit, com 3.201, seguido do Concelho de São Vicente, com 2.762, Concelho do Sal, com 1.666, e Interior de Santiago com 1.409 agregados familiares (Tabela 17, Gráfico 24). É de salientar que o número de agregados familiares em déficit habitacional no Concelho da Praia é maior que a soma do déficit de todos os Concelhos do Interior de Santiago.

Os Concelhos de Santa Catarina do Fogo, com 12 agregados, Mosteiros com 32, Tarrafal de Santiago com 48 e Maio com 92 são os concelhos com menor número de agregados em déficit habitacional.

As ilhas do Sal com 18%, Boa Vista com 14% e São Vicente com 11% dos agregados familiares em défice habitacional continuam a ser as que apresentam maior défice percentual. Também se destacam os Concelhos do Paúl, Brava e Praia com 8% cada, de São Filipe com 7% e Porto Novo com 6%. Os concelhos de Santa Catarina do Fogo e Mosteiros têm apenas 1% (Gráfico 25).

Os Concelhos da Ribeira Grande e Tarrafal de São Nicolau têm apenas 3% de agregados em défice habitacional. Os Concelhos da Ribeira Brava e do Maio apresentam 4% de défice habitacional por agregados familiares.

TABELA 17. AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

	DÉFICE HABITACIONAL				TOTAL		DÉFICE (%)
	NÃO		SIM				
	EFETIVOS	%	EFETIVOS	%	EFETIVOS	%	
CABO VERDE	116.214	100,0	11.119	100,0	127.333	100,0	8,7
CONCELHOS							
RIBEIRA GRANDE	4.449	3,8	186	1,7	4.635	3,6	4,0
PAÚL	1.212	1,0	115	1,0	1.327	1,0	8,7
PORTO NOVO	4.122	3,5	325	2,9	4.447	3,5	7,3
SÃO VICENTE	19.174	16,5	2.762	24,8	21.936	17,2	12,6
RIBEIRA BRAVA	2.142	1,8	104	0,9	2.246	1,8	4,6
TARRAFAL DE SÃO NICOLAU	1.267	1,1	48	0,4	1.315	1,0	3,6
SAL	6.575	5,7	1.666	15,0	8.241	6,5	20,2
BOA VISTA	3.102	2,7	605	5,4	3.707	2,9	16,3
MAIO	1.728	1,5	92	0,8	1.821	1,4	5,1
PRAIA	32.420	27,9	3.201	28,8	35.621	28,0	9,0
INTERIOR DE SANTIAGO	30.429	26,2	1.409	12,7	31.838	25,0	4,4
MOSTEIROS	2.157	1,9	32	0,3	2.189	1,7	1,5
SÃO FILIPE	4.727	4,1	408	3,7	5.135	4,0	8,0
SANTA CATARINA DO FOGO	1.182	1,0	12	0,1	1.194	0,9	1,0
BRAVA	1.529	1,3	152	1,4	1.681	1,3	9,1

FONTE: MIOTH; INE

GRÁFICO 24. NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

FONTE: MIOTH; INE

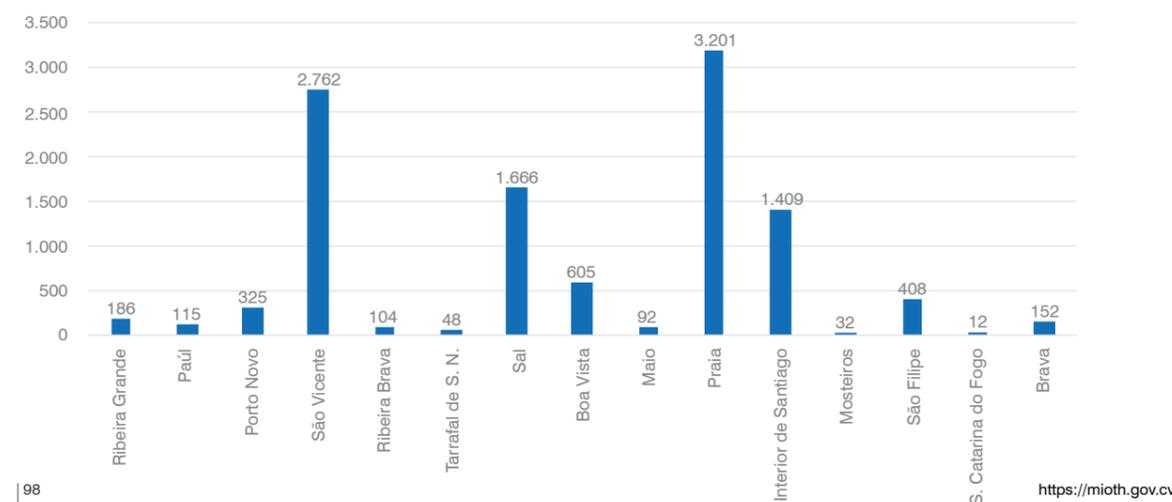


GRÁFICO 25. % DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

FONTE: MIOTH; INE

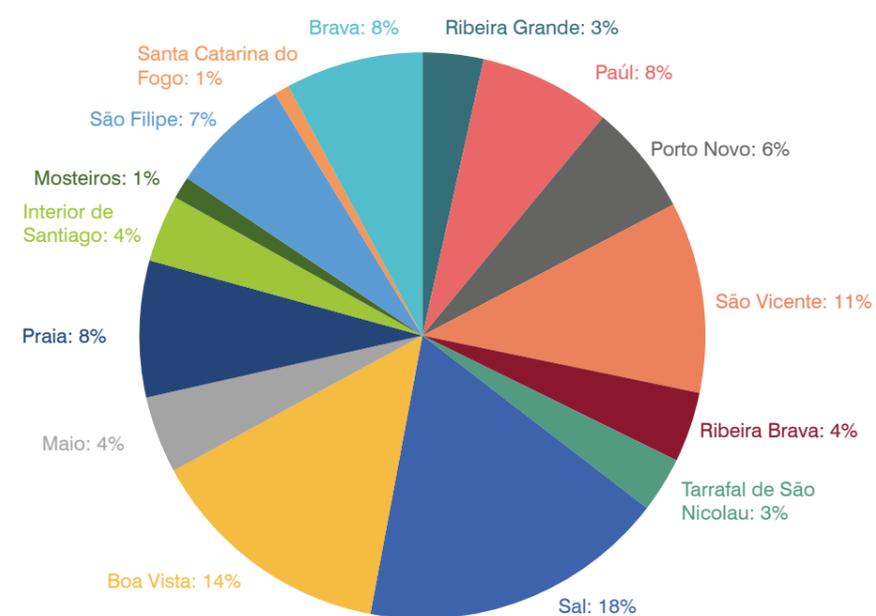


FIGURA 30. O CONCELHO DA PRAIA TEM O MAIOR DÉFICE HABITACIONAL DE AGREGADOS FAMILIARES



FONTE: MIOTH

DÉFICE HABITACIONAL DE INDIVÍDUOS POR CONCELHO

Mais uma vez, o défice habitacional de indivíduos tem resultados similares ao défice habitacional de agregados familiares por concelho. O Concelho da Praia é o que tem mais indivíduos em situação de défice, com 12.115,

seguido de São Vicente com 8.744, Sal com 5.689 e Interior de Santiago com valor próximo ao do Sal – 5.135 (Tabela 18, Gráfico 26). Em termos percentuais, novamente os concelhos do Sal, da Boa Vista e de São Vicente lideram o ranking. Nos concelhos de Santa Catarina do Fogo, Tarrafal de Santiago, Mosteiros, Tarrafal de Santiago, Maio, Ribeira Brava e Paúl o défice não chega a 1%.

TABELA 18. INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

	DÉFICE HABITACIONAL				TOTAL		DÉFICE (%)
	NÃO		SIM		EFETIVOS	%	
	EFETIVOS	%	EFETIVOS	%			
CABO VERDE	472.195	100,0	39.023	100,0	511.217,2	100,0	7,6
CONCELHOS							
RIBEIRA GRANDE	16.970	3,6	538	1,4	17.508	3,4	3.1
PAÚL	4.891	1,0	359	0,9	5.251	1,0	6.8
PORTO NOVO	16.887	3,6	1.341	3,4	18.228	3,6	7.4
SÃO VICENTE	66.418	14,1	8.744	22,4	75.162	14,7	11.6
RIBEIRA BRAVA	8.012	1,7	332	0,9	8.345	1,6	4.0
TARRAFAL DE SÃO NICOLAU	5.113	1,1	120	0,3	5.233	1,0	2.3
SAL	25.681	5,4	5.689	14,6	31.370	6,1	18.1
BOA VISTA	9.832	2,1	1.847	4,7	11.679	2,3	15.8
MAIO	5.873	1,2	256	0,7	6.130	1,2	4.2
PRAIA	130.172	27,6	12.115	31,0	142.287	27,8	8.5
INTERIOR DE SANTIAGO	144.395	30,6	5.487	14,1	149.881	29,3	3.7
MOSTEIROS	8.768	1,9	129	0,3	8.896	1,7	1.4
SÃO FILIPE	18.526	3,9	1.414	3,6	19.940	3,9	7.1
SANTA CATARINA DO FOGO	4.967	1,1	24	0,1	4.991	1,0	0.5
BRAVA	5.687	1,2	628	1,6	6.316	1,2	9.9

Fonte: MIOTH; INE

GRÁFICO 26. NÚMERO DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

Fonte: MIOTH; INE

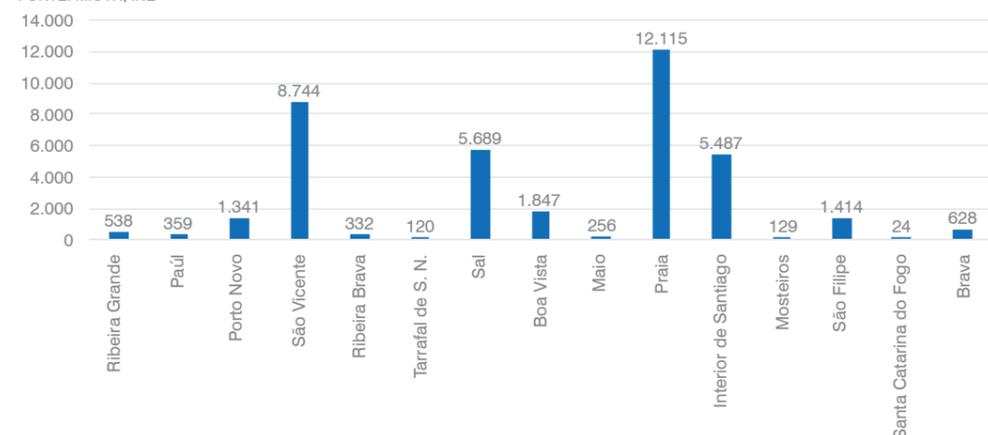


TABELA 19. RANKING DA % DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE NO CONCELHO

CONCELHO	DÉFICE
SAL	20,2
BOA VISTA	16,3
SÃO VICENTE	12,6
BRAVA	9,1
PRAIA	9,0
PAÚL	8,7
SÃO FILIPE	8,0
PORTO NOVO	7,3
MAIO	5,1
RIBEIRA BRAVA	4,6
RESTO DE SANTIAGO	4,4
RIBEIRA GRANDE	4,0
TARRAFAL DE SÃO NICOLAU	3,6
MOSTEIROS	1,5
SANTA CATARINA DO FOGO	1,0

Fonte: MIOTH; INE

TABELA 20. RANKING DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE NO CONCELHO

CONCELHO	DÉFICE
PRAIA	12.115
SÃO VICENTE	8.744
SAL	5.689
RESTO DE SANTIAGO	5.487
BOA VISTA	1.847
SÃO FILIPE	1.414
PORTO NOVO	1.341
BRAVA	628
RIBEIRA GRANDE	538
PAÚL	359
RIBEIRA BRAVA	332
MAIO	256
MOSTEIROS	129
TARRAFAL DE SÃO NICOLAU	120
SANTA CATARINA DO FOGO	24

Fonte: MIOTH; INE

TABELA 21. RANKING DE % DE INDIVÍDUOS EM DÉFICE POR CONCELHO

CONCELHO	SAL	BOAV.	SÃO VICENTE	BRAVA	PRAIA	PORTO NOVO	SÃO FILIPE	PAÚL	MAIO	RIBEIRA BRAVA	INT. SANTIAGO	RIBEIRA GRANDE	TARRAFAL S. NICOLAU	MOST.	STA CAT. FOGO
DÉFICE	18.1	15.8	11.6	9.9	8.5	7.4	7.1	6.8	4.2	4.0	3.7	3.1	2.3	1.4	0.5

Fonte: MIOTH; INE
https://mioth.gov.cv

GRÁFICO 27. RANKING DO NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE HABITACIONAL POR CONCELHO

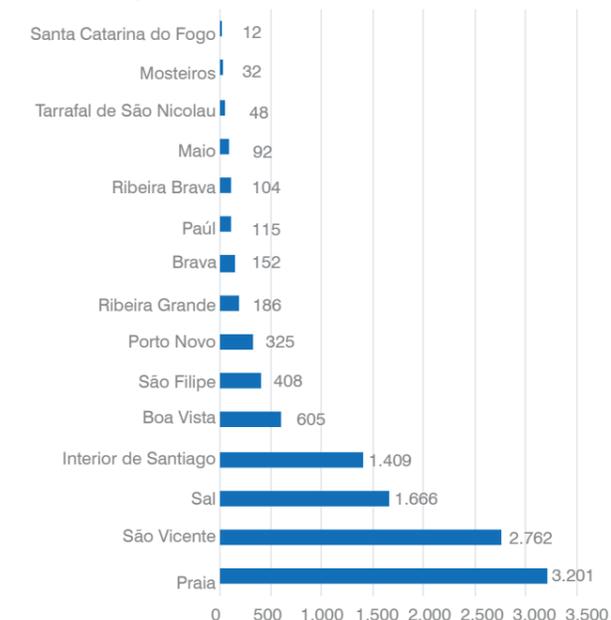
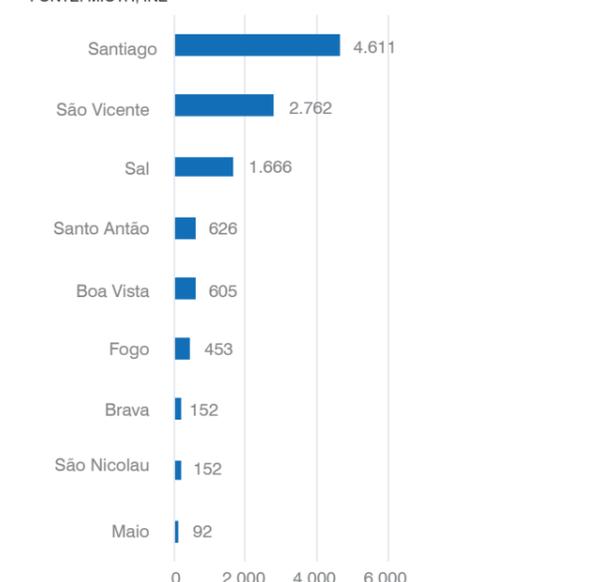


GRÁFICO 28. RANKING DO NÚMERO DE AGREGADOS FAMILIARES EM DÉFICE NAS ILHAS



6.4 NECESSIDADE E DEMANDA

NECESSIDADE HABITACIONAL ATÉ 2030

Para os fins deste estudo, a avaliação das necessidades de habitação relaciona-se com as projeções de formação de novos domicílios devido ao crescimento populacional.

Estima-se que em 2017 a população residente em Cabo Verde era de 537.231 habitantes distribuídos por 152.544 agregados familiares, dos quais 106.110 estão em áreas urbanas e 46.434 em zonas rurais (INE, 2017).

Em 2030, prevê-se que o país alcançará uma população de aproximadamente 621.141 habitantes, com um crescimento médio anual de 1,12% (comparativamente a 2019) (INE, 2010). Assim, haverá um incremento de 92.439 residentes nas cidades, e um decréscimo de 2.536 residentes nas áreas rurais neste período.

TABELA 22. NECESSIDADES HABITACIONAIS DEVIDO AO CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO

DÉFICE HABITACIONAL			
PERÍODO	AUMENTO DA POPULAÇÃO	MORÁDIAS ADICIONAIS	MÉDIA ANUAL
2017-2020	24.502	7.001	1.750
2021-2025	32.725	9.350	1.870
2026-2030	35.212	10.061	1.998
TOTAIS	92.439	26.412	

FONTE: MIOTH; INE

FIGURA 31. A CIDADE DA PRAIA É A QUE MAIS VAI PRECISAR DE NOVAS HABITAÇÕES DEVIDO AO CRESCIMENTO POPULACIONAL

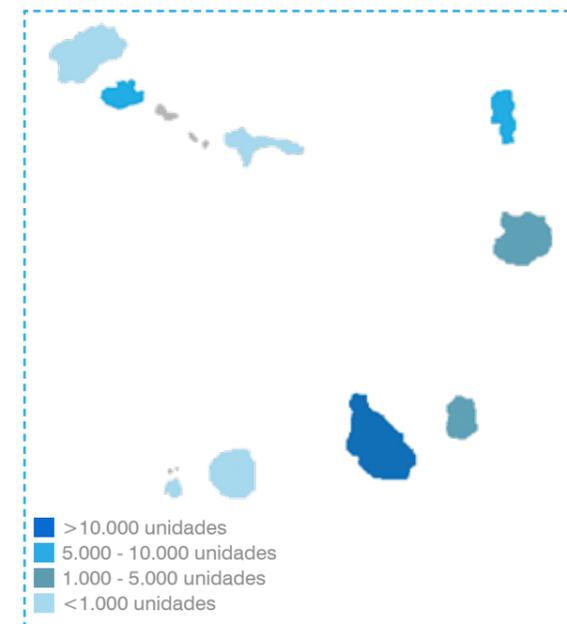


A Necessidade e a Demanda referem-se a novas habitações, decorrente da dinâmica populacional, tanto demográfica como socioeconómica e deve ser estimado, podendo ser projetado, sob alternativas diversas, em diferentes horizontes temporais.

FONTE: MIOTH

Considerando-se um tamanho de agregado familiar constante equivalente ao actual de 3,5 para áreas urbanas, até 2030 serão necessárias mais de 26 mil novas habitações nas cidades (com uma média anual entre 1.700 e 2.000 unidades), de lado inverso, devido ao decréscimo da população no meio rural, não há necessidade de novas moradias neste meio (Tabela 22).

FIGURA 32. NECESSIDADE HABITACIONAL, INCLUINDO DÉFICE, ATÉ 2030 POR ILHA



FONTE: INE, 2017; ONU-HABITAT

DEMANDA HABITACIONAL

Conforme já referido, a demanda por habitação depende de uma série de factores que envolvem a capacidade e a vontade da população em pagar pelas opções de moradia actualmente disponíveis no país, bem como de outros factores socioeconómicos. Porém, como referência, uma avaliação simplificada da perspectiva da demanda, como foco na capacidade de pagamento, é fornecida abaixo.

O rendimento médio mensal de um agregado familiar³⁰ em Cabo Verde é de 55.608 escudos (585 dólares), sendo 62.950 escudos (663 dólares) nas áreas urbanas e 40.081 escudos (422 dólares) nas áreas rurais (INE, 2015) (Tabela 23, Tabela 24).

De maneira geral, 26,3% das despesas médias anuais por pessoa nos agregados são diretamente relacionados à habitação³¹. Em comparação entre os diferentes quintis de consumo, observa-se que os quintis mais baixos (isto é, com menor rendimento), gastam relativamente mais neste quesito (29,3% para o 1º quintil contra 24,9% para o 5º quintil) (INE, IDRF 2015) (Tabela 25).

É importante considerar que os custos de transporte, especialmente nos grandes centros, estão diretamente atrelados aos custos da habitação, já que pessoas que moram nas zonas mais baratas, usualmente distantes da cidade, tendem a gastar mais com transporte. No caso de Cabo Verde, considerando o tamanho diminuto da maioria dos municípios, não se percebe tal diferença (inclusive, enquanto o 5º quintil gasta 12,1% neste aspeto, o 1º quintil desembolsa 8,5%).

Como regra geral, amplamente utilizada como referência de acessibilidade económica de habitação, uma família deveria usar no máximo 30% de seus rendimentos para fins habitacionais. Seguindo este pressuposto, concluir-se-ia que Cabo Verde não teria um problema de acessibilidade, que se sabe que não é o caso. Entende-se que é mais provável que o facto dos cabo-verdianos usarem, em média, pouco mais de 25% do rendimento para habitação esteja relacionado muito mais à sua capacidade do que à sua vontade de utilizar seus rendimentos para este fim³².

Considerando os níveis de despesas supramencionados, a família 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).

No mercado formal, a habitação mais barata disponível está na faixa de 2,85 milhões de escudos (30 mil dólares). De acordo com cálculos do CAHF (2017), somente 14,9% dos cabo-verdianos tem acesso a tal opção considerando-se as circunstâncias actuais de rendimento e hipoteca³³.

Para o caso de uma unidade hipotética com custo de 10 mil dólares, esta percentagem sobe para 63,2% (Tabela 26). Apesar de alarmantes, estes valores ainda estão acima da maioria dos países da África subsaariana, onde, para a maioria dos países, menos de 10% da população tem acesso a unidade mais barata do mercado formal.

Uma estimativa dos preços indicativos de compra de uma habitação para os diferentes quintis é apresentada na Tabela 27. Como se pode observar, os valores máximos para os três quintis mais baixos (cerca de 1,2 milhões de escudos, ou 13 mil dólares) não deixa outra opção se não a autoconstrução.

Um cenário similar é encontrado para arrendamento (Tabela 27). Em 2010, mais da metade dos arrendatários pagava menos de 10 mil escudos (105 dólares) por mês (INE, 2010) (Gráfico 29). Nomeadamente no mercado informal, onde unidades de pequeno porte (quarto e sala) apresentam preços similares por todo o país – entre 4 e 5 mil escudos (42 e 53 dólares) por mês, dependendo dos serviços disponíveis³⁴.

Unidades em condições condignas normalmente custam acima dos 15 mil escudos (158 dólares) mensais. Sendo assim, somente famílias do quintil 4 ou 5 têm acesso a estas habitações. Em outras palavras, pelo menos 60% das famílias não têm condições de pagar o arrendamento de uma casa em condições adequadas.

O rácio preço-renda (ou seja, o valor médio de um imóvel dividido pelo valor médio de renda anual em uma certa área) em Cabo Verde é estimado em 17,99 para os centros urbanos e 20,27 para zonas afastadas³⁵ (ou seja, seriam necessários de 18 a 20 anos para realizar a compra da propriedade pagando-se os valores utilizados para renda).

Assim, tem-se que a renda média mensal corresponde a 0,46% do valor do imóvel, o que indica um ambiente favorável a arrendamento, porém que não tem sido adequadamente explorado (CAHF, 2017).

³⁰ Para fins deste estudo, o valor do rendimento utilizado é o mesmo da despesa de consumo, ou seja, considera-se que o rendimento do agregado familiar é exatamente o valor que este consome mensalmente. Ainda, para os cálculos da demanda, utiliza-se o valor para agregado familiar, pois normalmente todos os membros da família auxiliam no pagamento das despesas habitacionais.

³¹ Incluindo habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis.

³² Além disso, a metodologia utilizada pelo INE não diferencia os custos de habitação entre custos de construção, hipoteca ou arrendamento, e os casos nos quais os agregados já tem seu imóvel quitado. Desta maneira, é muito provável que a percentagem de rendimento utilizada para fins habitacionais apresentada esteja abaixo da média caso esta fosse aplicada somente a agregados que ainda não têm sua casa finalizada ou quitada.

³³ Para estes cálculos, utilizou-se como capacidade de pagamento 30% do rendimento familiar, uma taxa de juros para hipoteca de 11,5%, uma entrada de 10% e um prazo de pagamento de 30 anos, valores médios para hipotecas em Cabo Verde.

³⁴ Unidades sem água ou eletricidade, por exemplo, podem custar até 2 mil escudos (21 dólares) ao mês.

³⁵ Um rácio preço-aluguel de 1 a 15 indica que é muito melhor comprar do que alugar; de 16 a 20 indica que normalmente é melhor alugar do que comprar; e acima de 21 indica que é muito melhor alugar do que comprar.

TABELA 23. DESPESAS TOTAIS E MÉDIAS (ANUAL E MENSAL) POR AGREGADO FAMILIAR (EM ESCUDOS), POR MEIO DE RESIDÊNCIA

CONCELHO	DESPESAS TOTAIS	%	DESPESAS MÉDIAS ANUAIS POR AGREGADO	DESPESAS MÉDIAS MENSAIS POR AGREGADO
Cabo Verde	84.967.978.159	100%	667.291	55.608
MEIO DE RESIDÊNCIA				
Urbano	65.304.540.020	76,9	755.402	62.950
Rural	19.663.438.139	23,1	480.971	40.081

FONTE: INE, IDRF 2015

TABELA 24. CONSUMO MENSAL POR AGREGADO FAMILIAR

	TOTAL	MEIO DE RESIDÊNCIA	
		URBANO	RURAL
Quintil 1	15.730	18.420	11.990
Quintil 2	27.040	30.440	21.007
Quintil 3	39.770	44.523	31.004
Quintil 4	60.058	67.206	46.630
Quintil 5	135.442	154.161	89.773
Média	55.608	62.950	40.081

FONTE: INE, 2017A

TABELA 25. ESTRUTURA DAS DESPESAS MÉDIAS ANUAIS, POR PESSOA NO AGREGADO, SEGUNDO OS QUINTIS DE DESPESA

DIVISÃO DE DESPESAS	QUINTIL 1	QUINTIL 2	QUINTIL 3	QUINTIL 4	QUINTIL 5	MÉDIA NACIONAL
Habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis	29,3%	27,8%	28,3%	26,8%	24,9%	26,3%
Móveis e equipamento domésticos	3,5%	3,4%	3,5%	3,7%	6%	4,8%
Saúde	1,8%	2,2%	2,4%	2,6%	3,4%	2,9%
Transporte	8,5%	7,9%	8,3%	8,7%	12,1%	10,2%
Comunicação	3,9%	3,8%	4,5%	4,8%	5,4%	4,9%
Educação	1,1%	1,3%	1,5%	2,6%	2,7%	2,3%
Alimentação, bebidas, vestuário e calçado	41%	42,4%	39%	37,3%	29,8%	34,6%
Lazer, distração, cultura, hotéis e restaurantes	3,6%	4,5%	5,7%	7,0%	9,5%	7,6%
Outros serviços	7,4%	6,8%	6,7%	6,40%	6,4%	6,5%

FONTE: INE, IDRF 2015

TABELA 26. % DE FAMÍLIAS QUE PODEM PAGAR UNIDADES HABITACIONAIS COM BASE NAS CONDIÇÕES ACTUAIS DO MERCADO

	CUSTO DA MORADIA				
	ECV 950.000 (USD 10.000)	ECV 1.900.000 (USD 20.000)	ECV 2.850.000 (USD 30.000)	ECV 3.800.000 (USD 40.000)	ECV 4.750.000 (USD 50.000)
% da população apta a pagar	63.2%	36.5%	14.9%	4.7%	4.7%

FONTE: HOUSINGFINANCEAFRICA.ORG

TABELA 27. PREÇOS INDICATIVOS DE COMPRA POR QUINTIL DE RENDIMENTO

	QUINTIL 1	QUINTIL 2	QUINTIL 3	QUINTIL 4	QUINTIL 5
Consumo Médio mensal	CVE 15.730 (USD 166)	CVE 27.040 (USD 285)	CVE 39.771 (USD 419)	CVE 60.058 (USD 632)	CVE 135.441 (USD 1.426)
Valor máximo de compra	CVE 446.500 (USD 4.700)	CVE 893.000 (USD 9.400)	CVE 1.235.000 (USD 13.000)	CVE 2.023.500 (USD 21.300)	CVE 4.512.500 (USD 47.500)

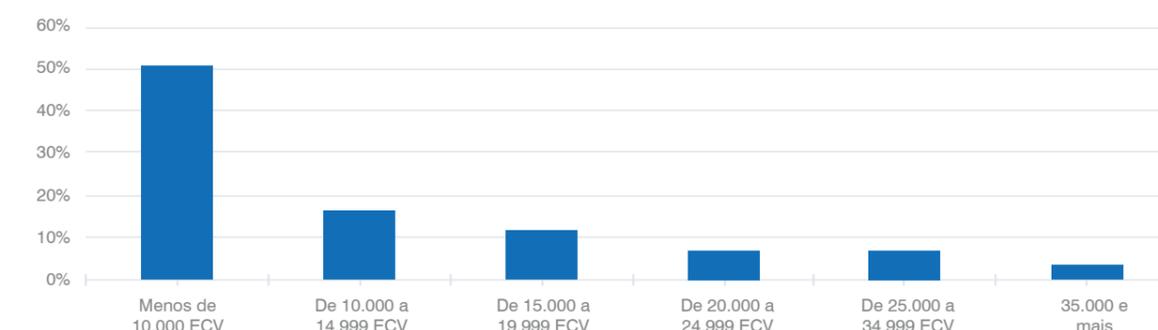
CONSIDERANDO-SE UMA TAXA DE JUROS ANUAL DE 11,5%, PRAZO DE PAGAMENTO DE 30 ANOS, E UM DEPÓSITO DE 10% DO VALOR TOTAL DA UNIDADE.
FONTE: ONU HABITAT

TABELA 28. PREÇOS INDICATIVOS DE ARRENDAMENTO POR QUINTIL DE RENDIMENTO

	QUINTIL 1	QUINTIL 2	QUINTIL 3	QUINTIL 4	QUINTIL 5
Consumo Médio mensal	CVE 15.730 (USD 166)	CVE 27.040 (USD 285)	CVE 39.771 (USD 419)	CVE 60.058 (USD 632)	CVE 135.441 (USD 1.426)
Valor máximo de renda (mensal)	CVE 4.000 (USD 42)	CVE 8.000 (USD 84)	CVE 11.000 (USD 116)	CVE 18.000 (USD 190)	CVE 40.000 (USD 421)

FONTE: ONU HABITAT

GRÁFICO 29. VALORES DE RENDA MENSAL PAGA PELOS ARRENDATÁRIOS



FONTE: INE, RGPB 2010

FIGURA 33. ZONA HABITACIONAL, MINDELO ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

CAIXA DE TEXTO 18. CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, MUNICÍPIO DE BOA VISTA

No município de Boa Vista, no Bairro da Boa Esperança, a oferta de unidades para arrendamento é diversa: varia desde barracas por 5 mil escudos, até apartamentos do tipo T2 por 35 mil escudos (368 dólares). Para os locais em que há disponibilidade de eletricidade, o valor cobrado é de 5 mil escudos (53 dólares) mensais, porém com provisão somente entre as 17.00 e 24.00 horas. A água é distribuída por meio de autotanques, pelo preço de 1,2 mil escudos (13 dólares) por m³ (contra 400 escudos, ou 4 dólares, por m³ na rede municipal) – e ainda pode ser mais cara quando a família não tem onde armazenar água e tem que comprar de vizinhos em quantidades menores. Uma das maneiras de arcar com as despesas mensais é usar as unidades de maneira rotativa: são vários os casos em que funcionários dos hotéis da ilha se revezam na mesma casa, já que os turnos de trabalho somados ao tempo de deslocamento (casa-trabalho) os fazem passar mais de 10 horas por dia fora de casa.

FIGURA 34. ARRENDAMENTO NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI ILHA DA BOA VISTA



FONTE: MIOTH

6.5 QUESTÕES TRANSVERSAIS

As camadas mais pobres da população são as que mais têm dificuldades em aceder a uma habitação de forma financeiramente acessível. No geral, famílias dos três quintis de rendimentos mais baixos não têm condições de comprar ou arrendar uma unidade no mercado formal, tendo que recorrer à autoconstrução ou ao arrendamento de moradias precárias.

Conforme visto no Capítulo 5, são poucos os programas de habitação que realmente englobam estas faixas de rendimento de maneira adequada.

Não foram obtidos dados desagregados disponíveis sobre o nível de despesas e possibilidade de pagamento em relação a género ou faixa etária, porém, é razoável considerar que jovens e mulheres têm condições financeiras menos favoráveis dentro dos seus grupos de rendimento. Para o caso de jovens, especificamente, a questão do arrendamento é crucial, pois tendem a ter mais mobilidade na procura de um emprego e maior estabilidade.

6.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O cálculo do défice habitacional permite mostrar um quadro muito próximo da situação habitacional das famílias e indivíduos de menor renda em Cabo Verde por ilhas e concelhos, o que favorece a tomada de decisões para implementação de políticas públicas. Contudo,

conforme já referido, há ressalvas considerando que a recolha de dados não garante uma fiabilidade de 100% se pensarmos em toda a população vulnerável no contexto da habitação. Apesar da quantidade de registros considerados consistentes para este estudo ser expressivo para sua pertinência, deve-se ter cuidado na interpretação dos resultados.

O défice habitacional de Cabo Verde é diretamente proporcional ao crescimento de população, já que os maiores números são encontrados nas ilhas do Sal e Boa Vista, que tiveram um aumento de mais de 300% na sua população devido ao efeito do *boom* turístico vivido nos últimos anos.

É importante notar que a necessidade habitacional em Cabo Verde é de natureza maioritariamente urbana, já que todo o crescimento populacional do país até 2030 será concentrado nas cidades.

O grande desafio do Governo de Cabo Verde está em diminuir o défice habitacional (agregados familiares e indivíduos sem condições de habitabilidade), considerar as necessidades habitacionais num determinado horizonte de tempo e atender à demanda habitacional (necessidade de indivíduos com condições para adquirirem uma nova moradia).

A maior dificuldade em atender a esta necessidade está na demanda, ou seja, na capacidade de pagamento dos cidadãos. Neste sentido, é crucial que na ocasião da elaboração de planos e iniciativas no âmbito de habitação, se faça um estudo detalhado de demanda, com base no CSU, para que reveses de acessibilidade

financeira, conforme observado no CPT, não se repetam. Por outro lado, há a constante necessidade de se aumentar os rendimentos da população; nesse sentido, programas na área da habitação podem ser utilizados para estimular a geração de empregos, com o desenvolvimento da cadeia de produção de materiais de construção, capacitação de técnicos e outros.

Do lado da oferta, há a necessidade de explorar-se uma maior gama de modalidades de maneira a incluir os diferentes grupos de rendimento. Para as camadas mais humildes, a resposta a curto prazo reside no incentivo de práticas incrementais de construção habitacional. Estas incluem a disponibilização de terrenos urbanizados,

com uma unidade básica inicial ou não, e assistência técnica e financeira para autoconstrução. Desta maneira, os custos podem ser faseados e incorridos de acordo com a possibilidade de cada família, enquanto que se assegura um padrão mínimo de habitabilidade.

Paralelamente, o aprimoramento do mercado de arrendamento, em conjunto com produtos financeiros que possam atender uma maior parte da população, poderiam ajudar a melhorar o acesso ao mercado formal para grande parte dos cabo-verdianos, especialmente os mais jovens.

FIGURA 35. POR VEZES FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA PREFEREM VIVER EM ESPAÇO INFORMAL COM SEUS ANIMAIS E HORTA MANTENDO SEUS HÁBITOS E COSTUMES - ILHA DO SAL



FIGURA 35.1: USO DE ÁREAS EXTERNAS PARA TAREFAS DOMÉSTICAS. FONTE: MIOTH



FIGURA 35.2: HORTA FAMILIAR EM ASSENTAMENTO INFORMAL. FONTE: MIOTH



FIGURA 35.3: CURRAL FAMILIAR. FONTE: MIOTH

A necessidade está relacionada ao crescimento da população, particularmente em áreas urbanas, que advém tanto do aumento natural das cidades, quanto de migrações do meio rural e de outros lugares.

7. FINANCIAMENTO HABITACIONAL

7.1. INTRODUÇÃO

A cadeia produtiva de habitação envolve, no mínimo, a aquisição de terreno, a instalação de infraestrutura e a construção da moradia, assim como futuras expansões, renovações ou venda de unidades existentes. Todos esses elementos estão associados a algum tipo de financiamento, que pode ser em forma de economias pessoais, associações de crédito, apoio por parte de familiares e amigos, empréstimos, microcrédito, entre outros. Enquanto o crescimento da população e a rápida urbanização têm exercido pressão sobre a entrega de habitação, a demanda real é, de facto, determinada pela capacidade e disposição das pessoas a pagar por ela, o que em grande medida, depende do acesso a produtos de financiamento apropriados.

Este capítulo retrata os meios de financiamento habitacional em Cabo Verde no que diz respeito a oferta e demanda (ou seja, produtores e consumidores), com os desafios e potencialidades inerentes a ambos os lados.

7.2. POLÍTICAS E LEIS APLICÁVEIS

O sistema financeiro cabo-verdiano e a actuação das instituições financeiras no país são regulados pela Lei nº 61/VIII/2014, que define os princípios orientadores e o quadro normativo de referência para o sistema financeiro, e a Lei nº 62/VIII/2014, que regula as atividades das instituições financeiras. O regime jurídico relativo ao sector de microcrédito é estabelecido pela Lei nº 83/VIII/2015 que estabelece o regime jurídico da atividade das microfinanças e respetivas instituições.

O Decreto-Lei nº 37/2010, de 27 de setembro estabelece as condições de acesso ao crédito para habitação no regime geral, bonificado e jovem bonificado, conforme explicado mais em detalhes abaixo.

7.3. MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS

Desde 2010, o Governo de Cabo Verde tem adotado uma política fiscal maioritariamente expansionista que resultou em uma recente melhora económica, com o aproveitamento das taxas de concessão de empréstimos internacionais bonificados para investimento massivo em infraestrutura. Como resultado, a dívida pública aumentou de 57% em 2008 para 125,9% do PIB em 2016.

O governo não financia dívida através de títulos do tesouro, embora isso possa mudar no futuro, pois as taxas de concessão são um artefacto dos tempos em que Cabo Verde era categorizado como um país de baixo rendimento. Mais recentemente, em resposta a um abrandamento da economia e deflação, o Banco Central de Cabo Verde (BCV) baixou sua taxa de juro diretora de 5,75% em março de 2017 para 1,5% e reduziu as exigências de reservas dos bancos comerciais em 3%, numa tentativa de aumentar a taxa de inflação e o crescimento económico.

Actualmente, Cabo Verde conta com oito bancos comerciais, que são regulados pelo BCV. O sector

bancário é altamente concentrado – os dois maiores bancos, o Banco Comercial do Atlântico (BCA) e a Caixa Económica de Cabo Verde (Caixa), dominam o sector financeiro. A Pesquisa de Acesso Financeiro do FMI regista taxas de 33,86 agências bancárias comerciais e 46,15 caixas eletrónicas por 100 mil adultos.

Um inibidor do mercado de crédito é a ausência de um bureau de crédito funcional (gestão de risco associado à concessão de créditos e redução da taxa de inadimplência), apesar dos esforços para criá-lo e a existência de um registro de crédito público (Creditinfo Cabo Verde).

Espera-se que as novas leis aprovadas nos últimos anos sob um programa de reforma acelerem o crescimento do sector, junto com outros desenvolvimentos que incluam uma proposta de lei que crie um novo fundo de garantia de depósitos e uma lei para diminuir o risco no sector financeiro.

A taxa de spread é considerada como adequada, na faixa de 7% de acordo com o Banco Mundial para o ano de 2016. A taxa média de juros para empréstimo é de 9,61%.

7.4. MEIOS DE FINANCIAMENTO DO SECTOR DE HABITAÇÃO

Em 2015, somente 10,7% dos cabo-verdianos utilizou o crédito para construção ou compra de sua moradia. A maioria destes (6,5%) é do quintil 5, enquanto que para os outros quintis os valores são praticamente residuais (Gráfico 30) (INE, 2015). Não se pôde obter dados

Todos os elementos da cadeia produtiva da habitação estão associados a algum tipo de financiamento.



“Encorajaremos o desenvolvimento de políticas, ferramentas, mecanismos e modelos de financiamento que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais economicamente acessíveis e sustentáveis [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 107

relativos à quantidade de empresas que utilizam algum tipo de crédito para construção habitacional.

FINANCIAMENTO PÚBLICO

Tanto o governo central quanto as autarquias são responsáveis pela mobilização de recursos para a governação urbana e habitação. Em linhas gerais, os recursos advêm de impostos e taxas cobradas da população, de crédito adquirido junto a bancos (privados ou de desenvolvimento), e empréstimos ou doações advindos de acordos de cooperação com organismos internacionais.

Como exemplos a nível nacional, o PRRA é financiado com recursos próprios do Governo (ou seja, advindo de impostos), enquanto o Casa Para Todos utiliza em grande parte um crédito do Governo Português. Historicamente, houve a tentativa de criação de vários fundos para solucionar o problema da habitação: entre os mais recentes, há o FHS (veja Seção 4.2), e o “Fundo Fez Bem”, gerido pela SDTIBM, com crédito à produção e à habitação, porém nunca utilizado para o último (IFH, 2018).

A nível autárquico há maior dificuldade de aceder a crédito externo³⁶. Sendo assim, os programas locais, quase na sua totalidade, dependem dos recursos próprios ou transferências do governo central. Há ainda a promoção de Parcerias público-privadas (PPPs) a nível local, conforme a Lei nº 69/VII/2010, que estabelece o quadro da descentralização administrativa bem como o regime de parcerias público-privadas de âmbito regional, municipal ou local, as quais fornecem alternativas de acesso à crédito tanto na forma de fundos como de materiais, suporte técnico ou mão-de-obra. Porém, não se observa como sendo uma prática comum entre as autarquias³⁷.

Outra forma encontrada em alguns municípios (p. ex. Santa Catarina, na ilha de Santiago) é o de fornecimento de fundos na forma de materiais de construção, através de um acordo com fornecedor de materiais (neste caso, o valor total cedido chega, por vezes, a 100 contos, ou 1.053 dólares).

A supracitada dependência excessiva de recursos próprios esbarra na questão de baixa arrecadação de impostos e taxas pelos municípios, especialmente daqueles ligados à urbanização e habitação. Conforme já comentado, os valores das arrecadações de IUP são significativamente abaixo do previsto – mesmo assim, já representam muitas vezes uma parcela significativa do orçamento municipal (Gráfico 31). Ainda, não há 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.

Mesmo com os problemas citados, há vários relatos de ONGs e associações de desenvolvimento comunitário que têm conseguido realizar atividades através de recursos mobilizados junto aos parceiros internacionais e do governo central (ONU-Habitat, 2013). De maneira geral, 9% do orçamento dos municípios é dirigido ao sector de habitação (Gráfico 32) (ONU-Habitat, não publicado).

Em termos da provisão de crédito per si, a IFH, apesar de em teoria ser responsável pela venda das unidades do CPT, na prática acaba por funcionar como um banco. As condições ofertada incluem um prazo de pagamento de 25 anos, a uma taxa de juros de 5% p.a., tendo como garantia a própria habitação. Reportam-se quase 1.000 casas actualmente sendo pagas sob estas condições.

FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO

O total de crédito para construção e obras públicas no país é de 4,7 bilhões de escudos (49,5 milhões de dólares) (números de dezembro de 2015). Desde 2011, observa-se uma diminuição gradual deste valor, que era de CVE 7,35 bilhões (USD 78 milhões), quando representava 15,67% do total do crédito para empresas (excluindo as do sector financeiro), em comparação com os 9,2% actuais (4,6% do crédito total) (Gráfico 33). Tal diminuição também é refletida na contribuição da construção para o PIB, que diminuiu de 10,45% em 2011 para 7,92% em 2015. Uma das razões para essa tendência pode ser a alta taxa de inadimplência no sector, de 21%; de empréstimos para o turismo, que têm sido um dos principais impulsionadores do crédito para a construção, por sua vez, têm uma taxa de inadimplência de 33,3% (BCV, 2018).

Não foi possível obter dados específicos sobre as condições nas quais este crédito é cedido. Dentre as empresas de construção ouvidas, entende-se que muitas utilizam ou recursos próprios ou, pelo menos em parte, pagamentos das unidades que serão construídas para desenvolver seus projetos.

Tal cenário naturalmente leva a um modelo de incertezas e volatilidade, que afeta não só as empresas, mas também empregados e outros actores associados.

Menos de 10% dos cabo-verdianos faz uso de produtos de crédito para fins habitacionais.

FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO

O sector de crédito hipotecário em Cabo Verde é relativamente bem desenvolvido, porém menos de 10% dos cabo-verdianos faz uso desse serviço (Silveira, 2011; MAHOT e UNICV, 2011). Actualmente, o crédito habitacional representa 70% do total de crédito familiar, e 35% de todo crédito na economia (excluindo-se o sector financeiro). O total de crédito à habitação no mercado perfaz 35,7 bilhões de escudos (376 milhões de dólares)³⁸, o que equivale a 23% do PIB e 35,1% do crédito total no mercado, e tem aumentado significativamente nos últimos anos. A taxa de inadimplência é mais baixa do que outros sectores, de 12,2%³⁹ (BCV, 2018).

Cinco dos oito bancos comerciais operacionais em Cabo Verde oferece produtos do tipo hipoteca:

> O BCA, o maior banco do país, fornece hipotecas de até 30 milhões de escudos (315 mil dólares) para prazos de até 25 anos. O banco oferece opções de taxa fixa ou variável: a taxa fixa nominal está entre 8 e 11,5% e a taxa variável nominal tem um piso de 7,7%, é baseada na taxa do índice BCA e tem um spread de 3,5%. Isso se traduz em uma taxa efetiva de 12,04% para uma hipoteca de taxa variável e de 12,3% para uma hipoteca de taxa fixa, em comparação com os 15,11% oferecidos para empréstimos ao consumo. O BCA também cobra uma taxa equivalente a 1,25% do valor da hipoteca, no mínimo de 20.000 escudos (210 dólares) (BCA, 2018).

O banco também oferece o produto “BCA Nos Kasa”, uma linha de crédito de 10 milhões de contos (105 milhões de dólares), com taxas de juros mais baixas (com spread máximo de 0,75%), e maior flexibilidade de garantias, porém com montante mínimo de 2 mil contos (21 mil dólares), o que ainda exclui grande parte da população.

> A Caixa oferece hipotecas por um período máximo de 30 anos e cobra uma taxa de 1,26% do valor hipotecado, que deve ser de pelo menos 10.000 escudos (105 dólares). A taxa de juros nominal é de 10,75%, equivalente a uma taxa efetiva de 11,4%. Para empréstimos para compra de terrenos, a Caixa oferece uma taxa de juros nominal de 9% em um empréstimo de 60 meses (CAHF, 2017).

> O Banco Interatlântico (BI) oferece hipotecas para comprar ou construir uma casa a até 90% do valor da propriedade (CAHF, 2017).

> O Banco Internacional de Cabo Verde oferece hipotecas para prazos até 25 anos, cobrindo até 70% do valor da propriedade (CAHF, 2017).

O Decreto-Lei nº 37/2010 regula as condições de

acesso ao crédito para habitação, no regime geral, bonificado e jovem bonificado. O regime geral deixa livre a negociação entre banco e cliente (refletindo nas condições expostas acima). O crédito bonificado é oferecido a famílias comprando ou reformando sua casa para residência permanente, com a possibilidade de elevação do empréstimo até 100% do valor do imóvel em certos locais, e de bonificação de juros até 45% dependendo do rendimento familiar. No caso do regime jovem⁴⁰ bonificado, o empréstimo pode ser de até 100% do valor do imóvel em todo país, e o mesmo nível de bonificação de juros do regime bonificado normal.

É importante lembrar que, além das taxas de crédito, o adquirente tem que arcar com despesas referentes ao imposto de selo sobre o capital financiado, imposto de selo sobre os juros (que variam entre 6% e 11%), e imposto de selo sobre a hipoteca.

CAIXA DE TEXTO 19. TERMOS E CONDIÇÕES DE HIPOTECA

Público-alvo: famílias que realizam aquisição de habitação própria permanente, construção ou benfeitoria ou para rendimento

Requisitos: emprego assalariado e estável, declaração do empregador, conta bancária e/ou investimento no banco, registos financeiros

Condições (no regime geral):

- > Taxa de juros efetiva anual: 9-11,5%
- > Empréstimo de até 90% do valor propriedade (para residência) ou 70% (para rendimento)
- > Valor mínimo: 2 mil contos (21 mil dólares)
- > Prazo de desembolso: de acordo com licença de construção (entre 1 e 2 anos).
- > Prazo de pagamento: 25 anos (para residência) e 15 anos (para rendimento)
- > Parcela máxima em relação ao rendimento: 30% do rendimento anual bruto
- > Garantias: hipoteca específica em 1º grau sobre o imóvel a financiar no montante mínimo de 100% do valor a financiar.

Comissões e taxas:

- > Abertura de gestão: 1,25%
- > Seguro multirrisco: variado

Fonte: BCA, 2018; CAHF, 2017

³⁶Há exceções já citadas, especialmente de municípios maiores (Praia e São Vicente), que colaboram diretamente com agentes externos que provêm crédito ou doações.

³⁷Também aqui há a exceção já citada de Boa Vista, onde a SDTIBM, como intermediária das redes hoteleiras, dá suporte técnico e financeiro, entre outros, para desenvolvimento de planos urbanísticos e implantação de infraestrutura.

³⁸Este valor refere-se ao total de crédito habitacional, do qual hipotecas são a grande maioria.

³⁹Um dos motivos para tal pode ser o uso de remessas do exterior para pagar tais dívidas (CAHF, 2017).

⁴⁰Se aplica quando a soma de idade do casal não excede 60 anos e nenhum dos membros do casal tem mais de 35 anos ou, no caso de uma pessoa só, após maioridade e com menos de 30 anos de idade.

GRÁFICO 30. USO DE CRÉDITO HABITACIONAL
 FONTE: INE, 2016

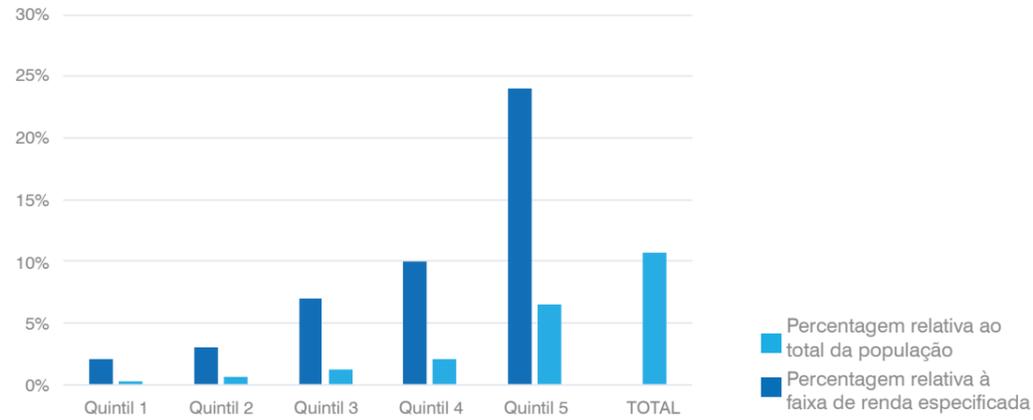


GRÁFICO 31. PESO DAS RECEITAS PRÓPRIAS NAS FINANÇAS MUNICIPAIS
 FONTE: ONU-HABITAT, N.P.

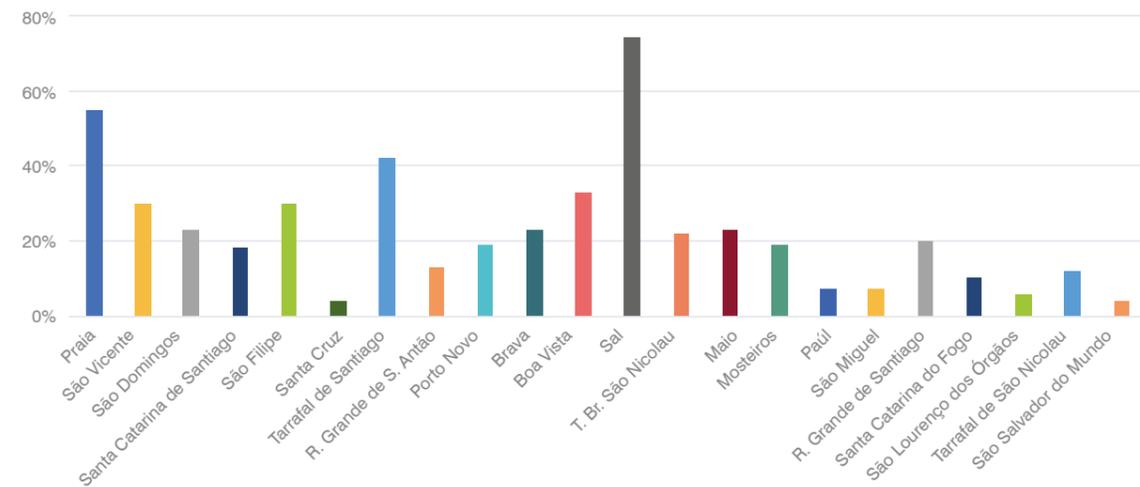
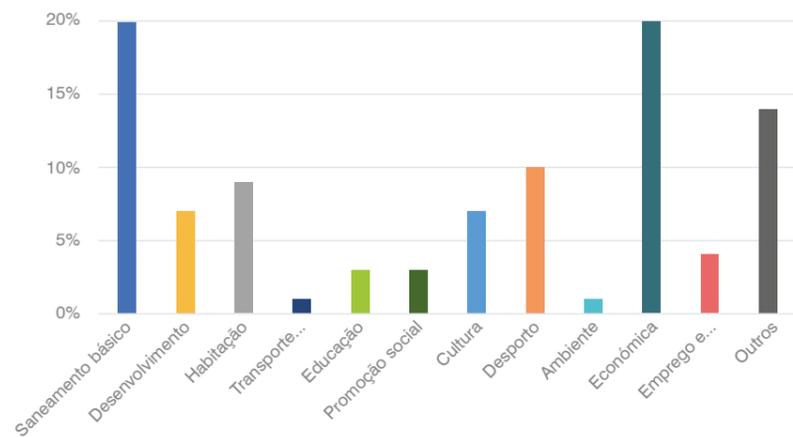


GRÁFICO 32. INVESTIMENTO MUNICIPAL POR SECTOR
 FONTE: ONU-HABITAT, N.P.



Poucos produtos de crédito são realmente customizados para a maneira como a habitação é realmente construída no país – de maneira incremental e irregular.

GRÁFICO 33. CRÉDITO À CONSTRUÇÃO E À HABITAÇÃO NA ECONOMIA CABO-VERDIANA
 FONTE: BCV, 2018

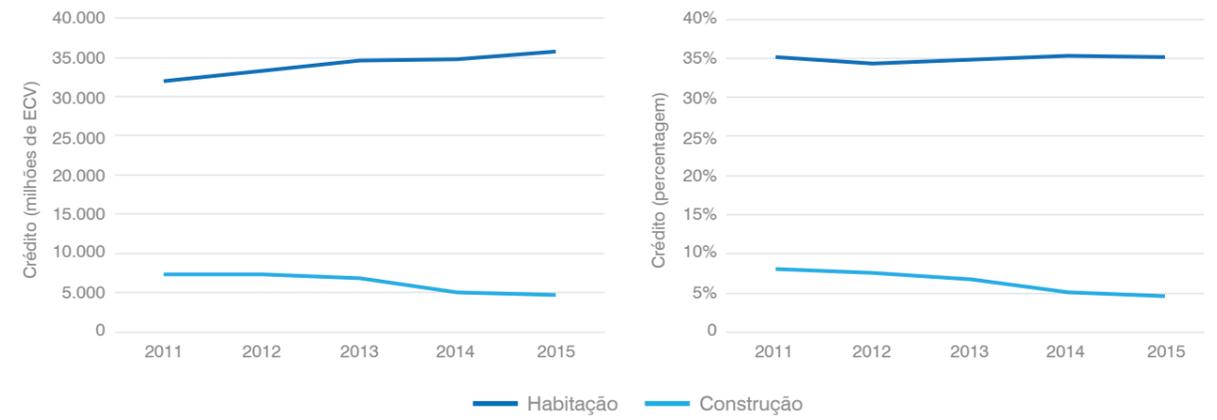


GRÁFICO 34. CRÉDITO AO CONSUMO E À HABITAÇÃO NOS PRINCIPAIS BANCOS
 FONTE: BCA, 2018; CAIXA

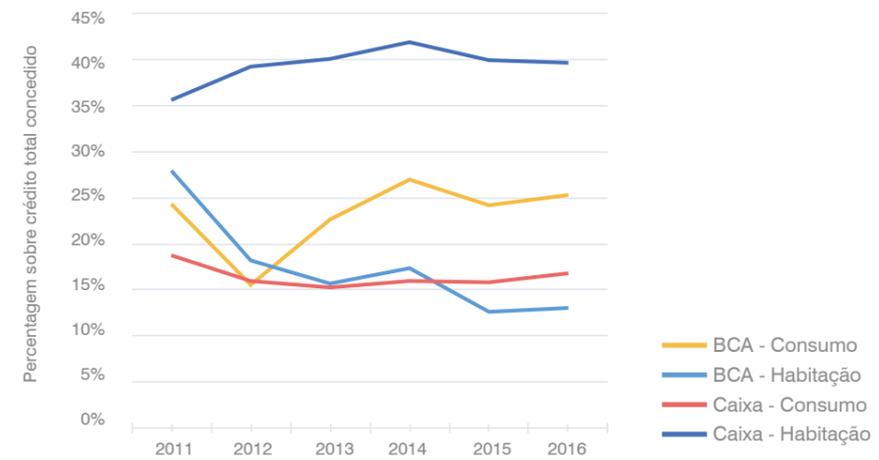
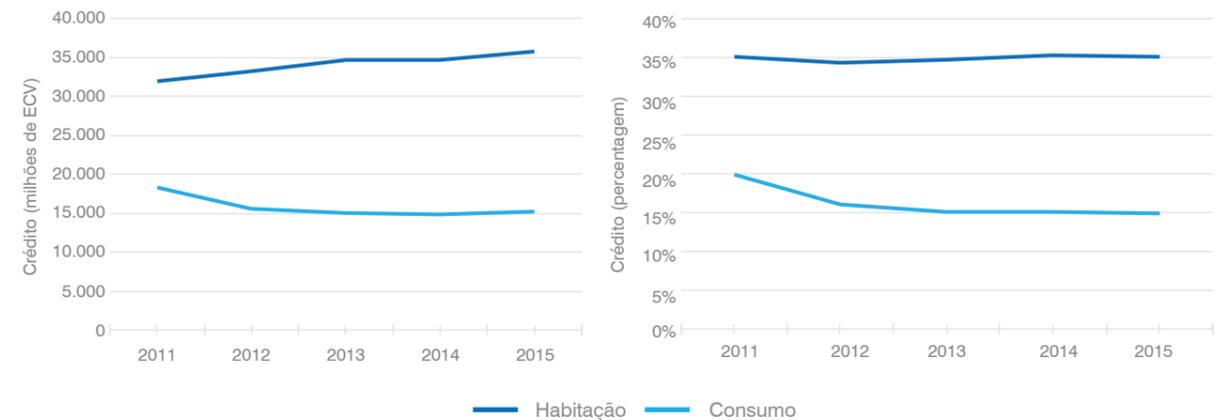


GRÁFICO 35. CRÉDITO AO CONSUMO E À HABITAÇÃO NA ECONOMIA CABO-VERDIANA
 FONTE: BCV, 2018



CRÉDITO À CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

Dentre os bancos que oferecem hipoteca, todos incluem a possibilidade de construção nos seus produtos, e a maioria provê a possibilidade de crédito para reabilitação (remodelação). Desta forma, no geral as condições de empréstimo são similares às descritas para hipotecas.

Conforme já constatado, a maioria dos cabo-verdianos prefere (ou só tem a opção de) construir sua casa; sendo assim, relata-se uma procura significativa por este tipo de crédito. Só em São Filipe (ilha do Fogo), há pelo menos 100 pedidos de créditos por ano, em sua maioria para construção. Porém, os adquirentes são em sua maioria emigrantes. Os créditos dados são, no geral, entre 4 a 6 mil contos (42 a 63 mil dólares), com prazo de pagamento de 15 a 25 anos, tendo como garantia o prédio a ser construído (CMSF / Gabinete Técnico, 2018).

Há também casos de funcionários públicos que recorrem a pequenos empréstimos na Caixa que variam entre os 100 contos (1.053 dólares) e os 400 contos (4.211 dólares) para edificarem uma ou duas divisões em casas já existentes.

CRÉDITO PARA O CONSUMO

O crédito para consumo, ao contrário do crédito à habitação, declinou de 18,26 bilhões de escudos (192 milhões de dólares) em 2011 para 15,2 bilhões de

CAIXA DE TEXTO 20. TERMOS E CONDIÇÕES DE CRÉDITO PARA CONSUMO

Público-alvo: famílias em busca de crédito para compras de pequenos utensílios para seu domicílio, entre outros.

Requisitos: identificação pessoal, comprovante de residência, registos bancários

Condições:

- > Taxa de juro: 12% ao ano
- > Empréstimo de até 100% do artigo a adquirir
- > TAEG: 14,76%
- > Valor mínimo: 50 mil escudos (526 dólares)
- > Prazo de pagamento: até 4 anos

Fonte: BCA, 2018

escudos (160 milhões) no final de 2015 (Gráfico 35). A taxa de juro é mais alta que a taxa praticada para créditos com hipoteca (em torno de 12% ao ano), porém comporta valores menores (a partir de 50 mil escudos, ou 526 dólares), e também em ciclos mais curtos (até 4 anos). Desta maneira, é um produto do estilo microcrédito fornecido pela maioria dos grandes bancos. Apesar de ser utilizado maioritariamente ao consumo, muitas famílias declaram usar parte do crédito obtido para pequenos reparos nas habitações.

MICROCRÉDITO

Apesar de estar presente em todas as ilhas, o sector de microcrédito em Cabo Verde ainda tem alcance limitado em termos de população atendida. A Lei nº 83/VIII/2015 foi criada com o intento de aumentar o número de instituições de microfinanças (IMFs) comerciais em um sector que era proeminentemente sem fins lucrativos, e admite três tipos de entidades: captadora de depósitos, cooperativas comunitárias de poupança e crédito e intermediários financeiros para a diáspora. Existem poucos dados publicados sobre o tamanho do sector, mas uma pesquisa revelou que, entre 2009 e 2014, foram concedidos 52.000 empréstimos para 3.000 cabo-verdianos, no valor acumulado de 3 milhões de contos (33 milhões de dólares) (Vicente, 2016). Estima-se que, em 2015, existiam 12 mil clientes ativos de microcrédito no país, com um potencial de aproximadamente 30 mil (CITI-Habitat, 2018).

A Federação das Associações de Microfinanças em Cabo Verde (FAMF) tem treze membros, todos eles sem fins lucrativos, e com foco quase exclusivo em crédito produtivo⁴¹. Algumas instituições trabalham com públicos específicos, sobretudo mulheres (p. ex. Morabi, OMCV) e combinam microcrédito com programas de empreendedorismo.

Embora com variação entre as organizações, estas oferecem empréstimos no valor de 300 mil escudos (3.150 dólares) ou máximo de 500 mil escudos (5.260 dólares), em um prazo de até 24 meses, a taxas de juros entre 2 a 3,5% ao mês e a uma taxa de 2 a 5% do total do empréstimo.

Em conversa com a ONG CITI-Habitat, que actualmente preside a FAMF, observou-se que nenhuma instituição oferece microcrédito para habitação no País⁴². O principal motivo alegado é o de que, como a habitação não representa uma fonte direta de rendimento, o risco de não pagamento da dívida é significativamente maior. Porém, sabe-se que muitas vezes ou o crédito produtivo é usado para pequenos reparos nas moradias, ou o dividendo dos investimentos do crédito são usados para construção, o que ressalta a adequação de tal produto para o sector habitacional, mesmo que indiretamente.

Finalmente, é importante notar que a maioria das pessoas que utilizam microfinanças tendem a fazê-lo de maneira sequencial (até 90% em certas ONG), com altas taxas de reembolso total (maior que 80%) demonstrando o potencial do sector em promover melhores condições financeiras de modo contínuo para pessoas de baixo rendimento (Bernardino e Vicente, 2016).

AUTOFINANCIAMENTO E CRÉDITO INFORMAL

Considerando que a autoconstrução é a regra em Cabo Verde e que poucas pessoas têm acesso a crédito, é natural que a maioria recorra às próprias economias e/ou ao crédito informal a fim de custear o desenvolvimento das suas casas. Neste caso, a construção é financiada durante um longo período, combinando recursos próprios, arranjos de créditos informais, e, ocasionalmente, empréstimos de bancos ou microcrédito.

Resultados de questionários aplicados pela UNICV (MAHOT e UNICV, 2011) e Silveira (2011) indicam que pelo menos 60% das pessoas usam somente recursos próprios para construção de sua habitação, enquanto outros 30% usam, além disso, ajuda de familiares, amigos e outros (p. ex. ONG) (Tabela 29).

Notório para o caso de Cabo Verde são as remessas de familiares emigrados. O montante e a regularidade das remessas variam significativamente, porém é comum que aconteça durante os períodos de férias, quando muitos visitam o país (ou seja, Janeiro e Julho). Desta maneira, enquanto algumas famílias finalizam uma construção em questão de meses resultante de um investimento único suficiente para cobrir o total da construção, em muitos casos a obra pode levar até 10 anos ou mais, sendo construída em partes de acordo com a possibilidade de remessas dos familiares.

Finalmente, muitos dos chefes dos agregados familiares recorrem à poupança informal (conhecida por “toto-caixa”) para construção das suas habitações. O toto-caixa funciona como uma associação rotativa de poupança e crédito (ARPC) em que cada membro do grupo desembolsa regularmente (diário, semanal ou mensal) um valor acordado ao depositário de dinheiro (o qual pode ser parte ou não do grupo), e recebe o valor total coletado a cada ciclo de poupança (com a sequência decidida usualmente por sorteio ou uma urgência autodeclarada).

Esta é uma prática muito comum por todo o país, principalmente entre os comerciantes informais, sendo normalmente usada para fins produtivos, porém muitas vezes também direta ou indiretamente para construções ou reparos (Silveira, 2011).

TABELA 29. FONTE DOS RECURSOS UTILIZADOS PARA OBTENÇÃO/CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO

	FONTE 1	FONTE 2
Rendimentos próprios	62,3%	81%
Rendimentos próprios e apoio de familiares	19,8%	13%
Rendimentos próprios e apoio de ONG	9,6%	0%
Empréstimos	8,6%	6%
Totais	100%	100%

FONTE 1: SILVEIRA, 2011. Dados obtidos a partir da média ponderada de entrevistas realizadas nos bairros de Eugénio Lima Trás e Latada, Cidade da Praia.
FONTE 2: UNICV, 2011.

CAIXA DE TEXTO 21. TERMOS E CONDIÇÕES DE MICROCRÉDITO

Público-alvo: populações vulneráveis, jovens empreendedores, mulheres chefes de família.

Requisitos: identificação pessoal, comprovante de residência, registos bancários

Condições (no regime geral):

> Taxa de juro: 3-3,5% ao mês (36-42% ao ano) > Prazo de pagamento: 6 meses a 2 anos

(geralmente até 1 ano)

> Valor mínimo: 10 mil escudos (105 dólares)

> Valor médio do empréstimo: 90 mil escudos (947 dólares)

> Valor máximo do empréstimo: até 300 mil escudos (3.158 dólares)

> Garantias: aval de terceiros, bens pessoais ou o próprio bem financiado

> Comissão: entre 3 e 8%

Fonte: CITI-Habitat, 2018; Morabi, 2018; OMCV, n.d

7.5. ACESSIBILIDADE AO FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Em 2018, o salário mínimo mensal oficial em Cabo Verde passou a ser 13 mil escudos (137 dólares) para o sector privado e de 15 mil escudos (158 dólares) para o sector público. Conforme já mencionado, o rendimento médio de um agregado familiar é de 55.608 escudos

⁴¹ Crédito produtivo é o crédito utilizado para, entre outros, compras de insumos para fins comerciais.

⁴² Há estudos que afirmam que apenas uma IMF, a FAMI-PICOS, realizou empréstimos habitacionais no passado.

(585 dólares) por mês, sendo 62.950 escudos (663 dólares) nas áreas urbanas e 40.081 escudos (422 dólares) nas áreas rurais (INE, 2015)⁴³. Na separação por quintis de rendimento, uma pessoa no quintil 1 tem um rendimento médio mensal de 3.920 escudos (41 dólares), enquanto uma pessoa no quintil 5 tem um rendimento médio de 33.750 escudos (355 dólares), resultando em rendimentos mensais de 15.730 e 135.442 escudos (166 e 1.426 dólares) por agregado, respetivamente.

Observando-se as condições de hipoteca

supramencionadas, e o limiar de acessibilidade económica para habitação internacionalmente aceite (ou seja, uso de no máximo 30% do rendimento para tal), temos o seguinte cenário:

> Um casal de assalariados mínimos no sector privado tem condições de hipotecar uma unidade habitacional de, no máximo, 900 mil escudos (9.474 dólares).

> Um agregado familiar urbano tem condições de hipotecar uma unidade habitacional de, no máximo, 2,15 milhões de escudos (22.632 dólares).

CAIXA DE TEXTO 22. EXEMPLO DE ACESSIBILIDADE DE HIPOTECA

Família: casal com rendimento total mensal líquido de 80 mil escudos (842 dólares) (quarto quintil)

Condições do mercado de hipoteca:

> Taxa de juros efetiva anual: 11,5%

> Prazo do empréstimo: 25 anos

> Máxima percentagem do valor da casa a ser financiada: 90%

> Máxima percentagem de rendimento para pagamento do empréstimo: 33%

Outras premissas:

> O valor formal da habitação é igual ao valor da compra da habitação*

> O montante máximo de empréstimo deverá incluir seguro e outras despesas relativas

> Taxas de avaliação da habitação e preparação: 1,25% do valor do empréstimo (uma vez)

> Seguro exigido: seguro habitacional (5.000 escudos por ano)

*Esta premissa, feita para simplificar os cálculos, nem sempre é verdade. No contexto actual de alta demanda e oferta escassa de moradias formais, os preços de mercado são mais altos do que os estimados, consequentemente reduzindo os valores dos empréstimos e forçando as famílias a pouparem uma maior proporção do valor de compra.

Nessas condições, **o preço máximo pelo qual uma casa pode ser comprada é cerca de 2.992.500 escudos (31.500 dólares)**, próximo ao valor da unidade residencial formal mais barata fornecida pelo sector privado (30 mil dólares).

Em resumo:

Preço total da habitação: 2.992.500 escudos (31.500 dólares)

Valor do empréstimo (90% do preço da habitação): 2.693.250 (28.350 dólares)

Entrada (10%): 299.250 escudos (3.150 dólares)

Supondo que o casal consiga poupar até 15% de seus rendimentos (12 mil escudos), levaria até 2 anos para ter o valor da entrada.

Prestação mensal do pagamento da hipoteca: 26.695 escudos (281 dólares) (incluindo seguros de propriedade e de vida)

Cenário:

Taxa de juros reduzida a 8%

Com o mesmo valor de habitação, a prestação mensal seria reduzida para 19.760 escudos ao mês (208 dólares).

Valor máximo da habitação de 4.037.500 escudos (42.500 dólares) com a mesma prestação mensal do cenário original.

⁴³Lembrando que estes números são estimados de modo conservador, já que representam o total de despesas por agregado. Ou seja, considera-se que todo o rendimento do agregado é utilizado para despesas.

CAIXA DE TEXTO 23. SIMULAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COM MICROCRÉDITO

Família: casal com rendimento total mensal líquida de 30 mil escudos (316 dólares) (segundo quintil)

Condições do microcrédito:

> Taxa de juros efetiva mensal: 3%

> Comissão: 5%

> Valor do empréstimo: 300 mil escudos (3.158 dólares)*

*suficiente para comprar os materiais básicos para construção de um quarto e sala. O restante do valor necessário para construção da unidade inicial, incluindo casa de banho e cozinha, teria que vir de uma combinação de economias, ajuda de familiares e amigos,

No caso de utilizar-se um **ciclo de empréstimo de um ano**, o casal teria que utilizar literalmente **todo seu rendimento (30 mil escudos)** para fins de pagamento das prestações mensais.

Com a extensão do **ciclo para dois anos**, os pagamentos mensais se reduziram para **17.800 escudos** (187 dólares), mais do que a metade do rendimento líquido do casal.

Para que as prestações estejam **dentro da faixa aceitável de carga sobre o rendimento (ou seja, 30%)**, o empréstimo máximo possível para este casal é de **170 mil escudos (1.800 dólares) (em um ciclo de dois anos)**, e **100 mil escudos (1.052 dólares) (no caso de um ano)**.

Estes valores poderiam ser utilizados somente para compras marginais de materiais ou mão-de-obra para construção de uma casa. Porém, no caso de reabilitações (p. ex. cobertura), poderiam cobrir uma parte significativa do custo envolvido.

> Um agregado familiar do quintil 1 pode hipotecar uma unidade de 485 mil escudos (5.105 dólares), enquanto um agregado do quintil 5 tem condições de pagar por uma habitação de valor 8,5 vezes superior (4,15 milhões de escudos, ou 43.684 dólares).

> Para adquirir a unidade mais barata existente no mercado formal (2,85 milhões de escudos, ou 30 mil dólares), um agregado deveria dispendir, pelo menos, 27.800 mil escudos (293 dólares) por mês – ou seja, deveria ter um rendimento mínimo de 83.400 escudos mensais (878 dólares), somente equiparável à população de quintil 5.

É importante notar que o panorama acima é ainda mais complicado pois os bancos só hipotecam unidades com valores acima de 2 milhões de escudos (21 mil dólares). Sendo assim, a maioria das famílias cabo-verdianas nem sequer tem a opção de utilizar este tipo de crédito para as unidades as quais poderiam aceder.

Adicionalmente, conforme já visto na Seção 6.4, a totalidade de cabo-verdianos utiliza menos de 30% de seu rendimento para fins habitacionais; ou seja, é provável que os valores de capacidade de pagamento

acima sejam ainda menores. Finalmente, há a questão de requisitos e garantias necessárias, como um trabalho formal e rendimentos regulares, e muitas vezes a necessidade de um fiador ou propriedade como garantia.

Considerando o exposto, a utilização de microcrédito combinado com a construção evolutiva da moradia se apresenta como uma opção mais viável para os quintis de rendimento mais baixos. Neste caso, apesar dos juros serem ainda mais altos, os valores e ciclos de empréstimo são menores, facilitando o acesso a uma camada muito maior da população. Mesmo assim, conforme mencionado na seção correspondente, somente uma pequena parcela da população faz uso deste serviço, e não há produtos específicos para construção habitacional.

Perante este cenário, a maioria dos cabo-verdianos é forçado a optar por práticas de autoconstrução e autofinanciamento. Estas, porém, tão pouco estão isentas de problemas de viabilidade. Por exemplo, a estratégia de pagar conforme andamento e possibilidades (*pay-as-you-go*) tem um efeito negativo no preço pago pelo material de construção: além de não poder comprá-los em grande escala (diminuindo o preço unitário), os moradores são expostos a oscilação de preços devido aos longos períodos de construção. Ambas as situações afetam a qualidade do material utilizado, o que pode levar a necessidades financeiras adicionais no futuro relativas a reformas.

A maioria dos cabo-verdianos recorre às próprias economias e/ou ao crédito informal a fim de custear o desenvolvimento das suas casas.

TABELA 30. NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO À HABITAÇÃO (ATÉ 2030)

QUINTIL	PREÇO INDICATIVO DE MORADIA	% DE POPULAÇÃO	NECESSIDADES HABITACIONAIS (ATÉ 2030)	PRINCIPAL TIPO DE FINANCIAMENTO	NECESSIDADE DE FINANCIAMENTO (MILHÕES DE ECV)	NECESSIDADE DE FINANCIAMENTO (MILHÕES DE USD)
1	1.330.000 ECV	29%	10.884	Poupança própria/informal	14.476	152
2	2.800.000 ECV	41%	15.388	Microcrédito	43.086	454
3	5.700.000 ECV	21%	7.882	Microcrédito	44.925	473
4	11.000.000 ECV	7%	2.627	Microcrédito/hipoteca	28.899	304
5	11.000.000 ECV	2%	751	Hipoteca	8.257	87
TOTAIS		100%	37.531		139.642	1.470

Premissas: Não são consideradas taxas de juros; As necessidades habitacionais serão igualmente distribuídas nos diferentes quintis. FONTE: ONU-HABITAT

7.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Determinar as necessidades futuras para financiamento habitacional é evidentemente um exercício de adivinho. Há um amplo número de variáveis envolvidas e uma grande incerteza com relação a cenários de curto e longo prazo nos âmbitos micro e macroeconómicos.

É pouco realista considerar que grande parte da população em Cabo Verde terá acesso a hipotecas na próxima década. Por outro lado, é provável que uma parte considerável terá acesso a algum tipo de crédito formal.

Apesar disso, através de uma abordagem simplificada, estima-se uma ordem de magnitude das necessidades de financiamento imobiliário até 2030. De maneira conservadora, considerou-se que há a necessidade de construção de novas unidades para a necessidade habitacional até 2030 (ou seja, nova população por vir), e para todos os 11.119 agregados familiares em déficit habitacional (conforme cálculo no Capítulo 6).

Abordagens diferentes foram consideradas para cada quintil, conforme apresentado na Tabela 30. Estima-se que o financiamento habitacional em Cabo Verde possa alcançar a magnitude dos bilhões de dólares até 2030. Até 90% deste valor pode ser coberto por crédito formal, na forma de microcrédito e de hipoteca, se estratégias adequadas neste sentido forem aplicadas.

7.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Fontes informais e irregulares de rendimento são um grande constrangimento para acesso ao crédito, já que dificilmente são aceites por bancos em pedidos de empréstimos. Além disso, a falta de títulos de propriedade de grande parte dos moradores de

assentamentos informais impede o seu uso como garantia.

Como resultado, conforme já ressaltado acima, a maioria dos cabo-verdianos é forçada a utilizar as suas próprias economias e meios informais de crédito, ou produtos que não são direcionadas para fins habitacionais, como microcrédito ou crédito para consumo, os quais também acarretam em taxas de juro muito superiores.

Mundialmente, mulheres são reconhecidas por serem mais responsáveis com suas economias que homens, portanto as mulheres tendem a ser o alvo das instituições de microcrédito e de programas de bem-estar social, como é o caso também em Cabo Verde. Adicionalmente, as mulheres são mais propensas a participar em grupos de crédito como a toto-caixa. Inclusive, durante as visitas como parte deste estudo, vários foram os casos de mulheres empreendedoras que utilizaram os rendimentos dos seus investimentos para construir suas casas. No entanto, isto dá-se mais por necessidade do que por privilégio, já que homens têm mais probabilidades de terem um emprego formal, aumentando suas possibilidades de acesso a outros tipos de crédito.

Conforme já mencionado na seção de hipotecas, há a possibilidade de créditos bonificados para jovens cabo-verdianos. Porém, não se pôde obter dados em relação a quantidade de uso desta modalidade.

7.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Há uma série de produtos de crédito no mercado cabo-verdiano que pode ser usado para fins habitacionais. Contudo, por um lado, poucos produtos são realmente customizados para a maneira como a habitação é construída no país – de forma evolutiva e irregular. Por outro lado, a maioria dos cabo-verdianos não dispõe das

condições necessárias para aceder a estes produtos formalmente.

As medidas para mudar esse cenário precisam ser diversificadas e estão intrinsecamente interconectadas com outros aspetos. A redução das taxas de empréstimo, por exemplo, é um processo de longo prazo e depende de uma conjunção de factores, desde políticas macroeconómicas e melhorias nas regulamentações à estabilidade económica e melhor constituição dos direitos dos devedores e credores. Por outro lado, medidas a nível local podem ter um efeito a curto-prazo, como por exemplo a alternativas não-monetárias para investimento habitacional, como a provisão de materiais de construção e/ou assistência técnica.

A inclusão de crédito na autoconstrução deve ser considerada como prioridade. Os assentamentos informais, por exemplo, abarcam investimentos enormes, porém nenhum montante do investimento realizado pelas famílias nas suas casas é comercializável nem hipotecável de acordo com as condições actuais do mercado.

Ainda nesta senda, a melhoria de infraestruturas básicas e a formalização da propriedade em áreas urbanas ampliarão dramaticamente o número de unidades passíveis de serem usadas como garantia, o que criaria incentivos para moradores investirem e para bancos concederem empréstimos com base em uma garantia segura.

Apesar disso, é importante notar que não somente arranjos formais devem ser considerados, já que é improvável que, mesmo com tais mudanças, a maioria das pessoas mude imediatamente para o mercado formal. Assim, o contínuo de opções entre métodos informais, como toto-caixa, e formais, como empréstimos do tipo hipoteca, deve ser fortalecido, através de trabalhos de conscientização financeira tanto com famílias como com entidades de crédito.

A inclusão de crédito na autoconstrução deve ser considerada como prioridade.

A utilização de microcrédito combinado com a construção evolutiva da moradia é a opção mais viável para os quintis de rendimento mais baixo.

FIGURA 36. ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES – PRAÇA EM MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

8. PLANEAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

8.1. INTRODUÇÃO

Mais do que uma construção, 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. 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.

Essas ideias são retratadas na abordagem “Habitação no Centro” (“Housing at the Centre”, documento da Habitat III sobre habitação), que visa posicionar a habitação no centro das agendas urbanas nacionais e locais. A Nova Agenda Urbana (NUA), também estabelecida em 2016 como parte do Habitat III, destaca essa perspectiva promovendo a “realização progressiva do direito à moradia adequada como um componente do direito a um padrão de vida adequado”, em associação com o acesso à água, saneamento e outros serviços públicos, bem como a segurança alimentar e nutrição.

As práticas de planeamento urbano e territorial podem influenciar de forma crítica a disponibilidade e acessibilidade à habitação. Alterar o desenho da malha rodoviária ou a forma de um quarteirão e suas divisões podem reduzir ou aumentar significativamente os custos de instalação e manutenção de infraestrutura. Além disso, os tempos e custos de mobilidade podem ser abreviados se novos assentamentos estiverem adequadamente localizados como parte dos planos de expansão urbana. Tanto os custos de infraestrutura como os custos de transporte recaem, direta ou indiretamente, nos moradores, o que influencia a sua capacidade de não só pagar pela sua moradia, mas também o acesso a outros serviços vitais.

Este capítulo aborda os principais elementos do planeamento urbano em Cabo Verde que afetam o desenvolvimento habitacional. Além disso, apresenta práticas actuais e fornece informações sobre como um desenvolvimento urbano e habitacional mais sustentável pode ser alcançado.

8.2. POLÍTICAS E NORMAS APLICÁVEIS

O ordenamento e planeamento do território urbano é da responsabilidade das respetivas Câmaras Municipais, de acordo com o estabelecido na Lei das Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU) (Decreto-Legislativo nº 1/2006, alterado pelos Decreto-Legislativo nº 6/2010 e Decreto-Legislativo nº 4/2018) e no Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) (Decreto-Lei nº 43/2010, alterado pelo Decreto-Lei nº 61/2018). Os municípios gozam de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, e têm participação ativa tanto na mobilização de recursos quanto na prestação de serviços.

Segundo a LBOTPU, são dois⁴⁴ os instrumentos de planeamento territorial a nível municipal (planos urbanísticos), conforme se segue

a) Plano Diretor Municipal (PDM): rege a organização espacial da totalidade do território municipal e inclui, entre outros, a definição de programas na área habitacional e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;

b) Plano Detalhado (PD): define com detalhe os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada do território municipal (de até 60 hectares), de acordo com o uso definido pelo PDM.

A maioria dos municípios (19 do total de 22) já têm um PDM publicado, grande parte nos últimos três anos. Dos três não publicados, o do município do Tarrafal de São Nicolau encontra-se na fase de publicação; o de São Vicente, apesar de estar na mesma fase, tem o processo em revisão para ser conformado com a lei vigente. Por último, o PDM do município da Ribeira Grande de Santiago já foi aprovado pela respetiva Assembleia Municipal, mas aguarda a definição dos limites administrativos entre Praia e Ribeira Grande (ONU-Habitat, não publicado).

Quanto aos Planos Detalhados, vários municípios têm planos elaborados ou em processo de elaboração. Não obstante, há uma necessidade ainda significativa de trabalho nesse sentido, sobretudo para dar resposta às necessidades de expansão da cidade, numa ótica de planeamento proactivo e, também para a requalificação e reabilitação dos bairros informais (ONU-Habitat e MAHOT, 2015). São os seguintes os planos detalhados em fase de execução:

⁴⁴ A versão antiga da LBOTPU incluía, ainda, a figura do Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU), o qual foi suprimido na nova revisão.



“[...] prestação de moradia adequada, [...] bem conectada e bem localizada, com especial atenção ao factor proximidade e ao reforço das relações espaciais em relação ao resto do tecido urbano e às áreas funcionais adjacentes.”

Nova Agenda Urbana, p. 32

TABELA 31. INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO ACTUALMENTE EM VIGOR

PLANOS	ILHA	MUNICÍPIO	LOCALIDADE	PUBLICAÇÃO NO BOLETIM OFICIAL
DNOT				Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 19 de 10 de Abril de 2013
EROT	FOGO			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 19 de Outubro de 2010
EROT	SANTIAGO			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 19 de Outubro de 2010
EROT	SÃO NICOLAU			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 23, de 4 de Julho de 2011
EROT	SANTO ANTÃO			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 19 de Outubro de 2010
EROT	SÃO VICENTE			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 2, de 8 de Janeiro de 2014
EROT	SAL			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 1, de 6 de Janeiro de 2014
EROT	MAIO			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 17, de 17 de Março de 2016
EROT	BOA VISTA			Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 17, de 17 de Março de 2016
PDM		PAÚL		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 14, de 18 de Abril de 2011
PDM	SANTO ANTÃO	RIBEIRA GRANDE DE SANTO ANTÃO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 18, de 21 de Março de 2012
PDM		PORTO NOVO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 48, de 12 de Agosto de 2014
PDM	SÃO NICOLAU	RIBEIRA BRAVA		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 7, de 4 de Fevereiro de 2013
PDM	SAL	SAL		Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 3, de 20 de Janeiro de 2010
PDM	BOA VISTA	BOA VISTA		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 30, de 29 de Abril de 2014
PDM	MAIO	MAIO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 33, de 24 de Junho de 2013
PDM		TARRAFAL DE SANTIAGO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 69, de 19 de Dezembro de 2012
PDM		SÃO MIGUEL		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 13 de Julho de 2012
PDM		SANTA CATARINA DE SANTIAGO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 10, de 14 de Fevereiro de 2014
PDM		SANTA CRUZ		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 55, de 02 de Outubro de 2012
PDM	SANTIAGO	SÃO LOURENÇO DOS ÓRGÃOS		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 37, de 26 de Junho de 2012
PDM		SÃO SALVADOR MUNDO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 50, de 23 de Agosto de 2012
PDM		SÃO DOMINGOS		Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 45, de 26 de Novembro de 2008
PDM		PRAIA		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 68 de 7 de Dezembro de 2016

PDM		SÃO FILIPE		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 31, de 12 de Junho de 2013
PDM	FOGO	MOSTEIROS		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 20, de 2 de Abril de 2012
PDM		SANTA CATARINA DO FOGO		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 16, de 28 de Março de 2013
PDM	BRAVA	BRAVA		Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 60, de 11 de Novembro de 2013
PDU		TARRAFAL DE SANTIAGO	Chão Bom	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 1, de 4 de Janeiro de 2013
PDU	SANTIAGO		Pilão Cão	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 16, de 28 de Março de 2013
PDU		SÃO MIGUEL	Achada Monte	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 16, de 28 de Março de 2013
PDU	MAIO	MAIO	Morro	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 56, de 4 de Outubro de 2016
PD			Palmarejo Grande	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 13 de Julho de 2012
PD			PD de Palha Sé 2, 3 e 4	Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 16, de 19 de Março de 2014
PD			Hospital Agostinho Neto	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 71, de 24 de Novembro de 2014
PD			São Pedro Latada	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 16, de 14 de Março de 2014
PD	SANTIAGO	PRAIA	Cidadela	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 56, de 4 de Outubro de 2016
PD			Quebra Canela	Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 31, de 4 de Junho de 2014
PD			Palmarejo Baixo	Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 26, de 15 de Maio de 2015
PD			Prainha	Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 35, de 10 de Julho de 2015
PD			Chã de Norte	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 7, de 4 de Fevereiro de 2013
PD		RIBEIRA BRAVA	Somadinha	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 65, de 21 de Outubro de 2015
PD	SÃO NICOLAU	TARRAFAL DE SÃO NICOLAU	Cacimba	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 40, de 18 de Outubro de 2010
PD			Morinho das Pedras	Publicado na II Serie do Boletim Oficial nº 16 de 19 de Março de 2014
PD	SANTO ANTÃO	PORTO NOVO	Sector Oriental de PN	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 45, de 31 de Julho de 2014
PD	FOGO	SANTA CATARINA DO FOGO	Chã das Caldeiras	Publicado na I Serie do Boletim Oficial nº 24, de 27 de Abril de 2018

FONTE: INGT

- > 8 PD no município da Praia;
- > 2 PD no município da Ribeira Brava de São Nicolau;
- > 2 PD no município de Tarrafal de São Nicolau;
- > 1 PD no município do Porto Novo e;
- > 1 PD no município de Santa Catarina do Fogo.

Adicionalmente, há o instrumento do Plano de Loteamento, muito utilizado pelas Câmaras Municipais para dar celeridade a processos de urbanização de parcelas de terra com áreas até 10 ha. Estes planos não incluem detalhes de serviços ou infraestrutura urbana e, na sua maioria, conforme vários relatos, são meros meios de se comercializar rapidamente novos terrenos e melhorar o fluxo de caixa municipal – o que também ocorre também no caso de PD.

8.3 ESTRUTURA ESPACIAL E HABITAÇÃO

De uma forma geral, com a notável exceção da Praia e, até certo ponto, Mindelo, as áreas urbanas em Cabo Verde são de pequeno porte. Na sua totalidade, comportam uma área central, na qual estão a maioria dos serviços e comércio, bem como o ponto central de transporte público, enquanto ao seu redor estão bairros maioritariamente residenciais, com uma oferta mais escassa de serviços (Figura 37).

Predomina o uso misto do solo, com unidades habitacionais associadas a comércio e outros serviços ocorrendo pela maioria dos bairros visitados.

A densidade habitacional por todo Cabo Verde é geralmente baixa. Observam-se apenas valores médios nos centros mais antigos e alguns novos bairros das cidades da Praia e do Mindelo, onde há tipologias com padrão entre dois e cinco andares (p. ex. centro do Mindelo, e Achada Santo Antônio e Palmarejo na Praia – Figura 38).

FIGURA 38. EDIFICAÇÕES MULTIANDARES NO BAIRRO DO PALMAREJO, PRAIA, ILHA DE SANTIAGO



FONTE: MIOTH

FIGURA 37. VISTA AÉREA DA CIDADE DO MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: GOOGLE EARTH

Área central com uso misto do solo

FIGURA 39. VARIAÇÕES DE DENSIDADE E ESTRUTURA URBANA NA PRAIA, ILHA DE SANTIAGO



FONTE: GOOGLE EARTH

- Média/alta densidade com estrutura planeada
- Baixa densidade com estrutura não planeada
- Média densidade com estrutura planeada

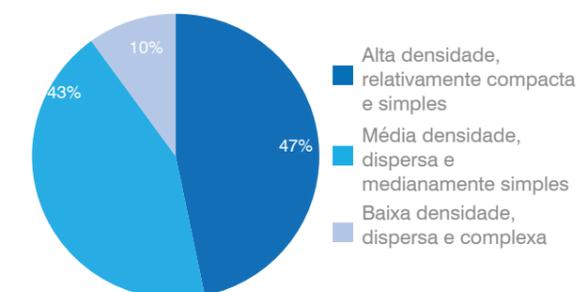
Um estudo que investigou o rácio de área edificada por hectare na cidade da Praia constatou que, enquanto no fim dos anos 1960 mais de metade da área edificada tinha uma densidade superior a 50%, em 2010, 73% da área edificada regista altas densidades (valores superiores a 70% de ocupação, por hectare), com 32% superior a 95% (Silva, 2014).

Se considerado uma média de dois pisos por edificação, tem-se um coeficiente de ocupação do solo (COS, veja Caixa de Texto 24) médio na faixa de 1,45, variando entre 0,2 (para assentamentos periféricos com habitações precárias) a 3,00 (para áreas centrais com predominância de blocos de condomínios).

Tal densidade baixa reflete no tamanho de solo ocupado: na cidade da Praia, estima-se que cerca de 50% da população reside em áreas de ocupação espontânea, ocupando aproximadamente 57% do território (CMP, 2013).

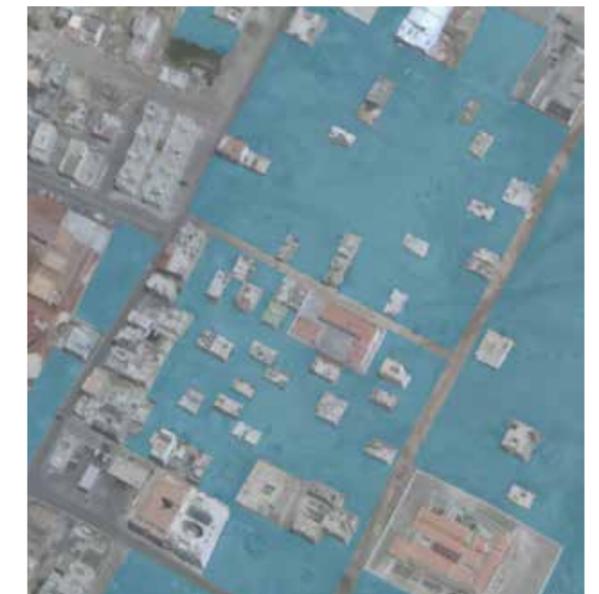
GRÁFICO 36. PADRÕES URBANOS NA CIDADE DA PRAIA

FONTE: SILVA, 2014



<https://mioth.gov.cv>

FIGURA 40. CRESCIMENTO DIFUSO NA CIDADE DE SAL REI, ILHA DA BOA VISTA



FONTE: GOOGLE EARTH

■ Lotes ociosos

A densidade habitacional por todo Cabo Verde é geralmente baixa, com exceção dos centros mais antigos e alguns novos bairros das cidades da Praia e Mindelo.

FIGURA 41. ESTRUTURAS URBANAS NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA



FIGURA 41.1. VISTA AÉREA. FONTE: GOOGLE EARTH

Malha rodoviária organizada Ocupação espontânea organizada



FIGURA 41.2. ÁREA DE OCUPAÇÃO ESPONTÂNEA. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 41.3. ÁREA DE OCUPAÇÃO ORDENADA. FONTE: ONU-HABITAT

Apesar de apresentar uma variação significativa, de modo geral, tanto lotes antigos quanto novos tem entre 50 e 150 m², o que totaliza um número entre 66 e 200 de parcelas por hectare. Apesar de estar dentro do mínimo recomendado (de 40 a 100 casas por hectare), índices médios de densidade só serão alcançados nestas condições com construções verticais multifamiliares.

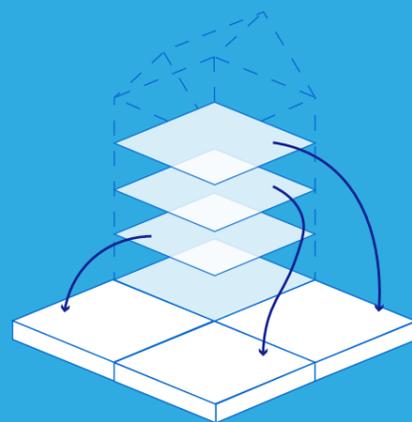
No que concerne à compacidade, como se pode observar na Fig. 40, o crescimento urbano é normalmente difuso, com edificações a serem erguidas aleatoriamente nas novas expansões, com base na capacidade do comprador de cada lote. A partir de 1970 aumentaram sobretudo as manchas urbanas classificadas de dispersas e de compactas, com o subseqüente avanço das manchas classificadas como dispersas desde 1990, com uma estabilização a partir de 2003 (Silva, 2014).

Em termos de complexidade do tecido urbano, conforme é de se esperar, os centros das cidades e os bairros planejados têm uma malha mais regular. Estruturas mais complexas e não-ordenadas são encontradas nas

CAIXA DE TEXTO 24. COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (COS)

O COS é a relação entre o valor total de área construída de um edifício, incluindo todos seus andares, e a área total do terreno onde encontra a construção. A figura abaixo, por exemplo, representa um COS = 1, já que o somatório das áreas dos quatro pisos do edifício equivale a área total do lote disponível. Ocupações espontâneas geralmente apresentam um COS menor que 1; blocos de edifícios têm um COS entre 3 e 8; e áreas centrais com grandes torres podem alcançar um COS = 10.

FIGURA 42. COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO



FONTE: WWW.CARFREE.COM/FAR.HTML

FIGURA 43. CONDICIONANTES GEOGRÁFICAS NO DESENVOLVIMENTO URBANO



FIGURA 43.1. CONDICIONANTES GEOGRÁFICAS NO CRESCIMENTO URBANO, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: GOOGLE EARTH

Ribeiras



FIGURA 43.2. CONSTRUÇÃO EM TERRENO ACIDENTADO NA RIBEIRA GRANDE, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT

zonas informais e periféricas das cidades, seguindo os padrões irregulares comuns em casos de ocupação espontânea. De forma geral, há uma consistência entre o nível de investimento das casas em malhas regulares e irregulares de ocupação, por vezes de forma menos acentuada (p. ex. São Vicente), e em outros de forma mais clara (p. ex. Porto Novo).

Outro factor importante a considerar no desenvolvimento urbano são as condicionantes geográficas. Com poucas exceções, os municípios cabo-verdianos cresceram sobre terrenos ou acidentados ou bordeados por topografias irregulares (Figura 43). Isto não só limita o crescimento das manchas urbanas, mas também influência a forma de construção das próprias moradias, bem como sua vulnerabilidade.

ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES

A disponibilidade de espaços públicos e áreas verdes

FIGURA 44. ESPAÇOS PÚBLICOS



FIGURA 44.1. PRAÇA ADOTADA POR MORADORES EM PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 44.2. USO DE PASSEIOS COMO ESPAÇO PÚBLICO, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT

A abordagem “Habitação no Centro” visa posicionar a habitação no centro das agendas urbanas nacionais e locais.

oficialmente planeadas em Cabo Verde é limitada. Apesar de estarem presentes, sobretudo na forma de praças e largos, na sua maioria estão localizados nas áreas mais antigas das cidades.

Para os novos bairros, apesar de vários PDM e PD considerarem reservas para tal propósito, muitas vezes estes aspetos são ignorados durante a sua implementação, e os lotes acabam por ter outro fim. Conforme relatos, não são raros os casos em que terrenos destinados a espaços públicos são vendidos para privados para resolver problemas de tesouraria.

Em relação especificamente às áreas verdes, as condições climáticas justificam sua grande carência. A falta de água ou o seu elevado custo, agravados pela elevada evapotranspiração no clima árido das ilhas, não permite uma irrigação sustentável da vegetação.

No âmbito do Plano de Ação Nacional para o Ambiente (PANA II) (2004-2014), as Câmaras Municipais apresentaram Planos Ambientais Municipais que incluíam, entre outros, a criação de um respetivo Plano Verde. No entanto, com as dificuldades de mobilização de financiamento os planos verdes foram relegados para o futuro. Não obstante, existem certas iniciativas locais neste sentido, como a sensibilização para a plantação de árvores na ocasião de construção de passeios (CMT /Presidência da Câmara Municipal, 2018).

Com o cenário de escassez descrito acima, os cabo-verdianos fazem uso de alternativas. Em primeiro lugar, a própria habitação, seja na forma de quintal, cobertura de laje, ou varanda fornece espaços para convivência. Em segundo lugar, há o uso dos passeios, os quais, por mais que muitas vezes diminutos, são lugares de fácil socialização com transeuntes e vizinhos. Finalmente, há casos de moradores que tomam para si a responsabilidade de proteger e manter um espaço público, como observado em Porto Novo – onde inclusive se instalou um posto para venda de produtos alimentares e exposição de arte (Figura 44).

8.4 ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Em Cabo Verde, a relação existente entre o espaço da rua e da casa é muito próxima, devido a aspetos sociais, culturais e ambientais do país. A maioria das casas e das ruas encontram-se no mesmo nível, e na maioria das vezes os vãos servem como mediadores do espaço da casa e o espaço da rua, possibilitando o contacto direto com o exterior (Centeio, 2015).

Há dois aspetos principais que influenciam a mobilidade e acessibilidade a serviços em Cabo Verde. O primeiro é o tamanho relativamente pequeno da maioria das cidades, o que possibilita fácil acesso a grande parte das urbes, com exceção de Praia e Mindelo. Por outro

lado, a topografia acidentada da maioria das cidades dificulta não só a circulação interna nos bairros, mas também entre bairros devido a barreiras naturais.

Quanto aos acessos em si, observa-se uma grande variação (Figura 45). Nas zonas formais e planeadas, usualmente encontram-se ruas e avenidas de largura adequada e de asfalto, com passeios instalados. Já nos bairros não planeados e desordenados, predominam ruas estreitas, becos e pontos de estrangulamento em termos de mobilidade, curvas e barreiras que diminuem a mobilidade e visibilidade, conforto e acesso a bens e serviços sociais básicos e até a chegada de emergência (bombeiros ou ambulância). Ainda, a forte densificação ocupacional de muitos bairros impede a construção de instalações comunitárias, inclusive de segurança (UN-Habitat e MAHOT, 2011).

Em muitos casos com a ausência da urbanização, os acessos são de terra batida. Na época das chuvas, a circulação pedonal é dificultada com a acumulação de detritos e a formação de charcos, sendo mais um factor favorável ao desenvolvimento de epidemias. Além disso, prejudica o acesso dos serviços de bombeiros e da proteção civil.

Não existem estudos específicos sobre o acesso a serviços (p. ex. tempo ou distância das moradias a lojas de alimentos, transporte, etc.). Porém, todos os moradores entrevistados declararam não ter problemas de acesso a estes estabelecimentos, e observa-se que mercearias e outros estão presentes na maioria dos bairros. Já serviços públicos, como hospitais, escolas e outros tendem a ser mais centralizados, e de variável presença nos bairros mais periféricos.

Com exceção da Praia e do Mindelo, os municípios em Cabo Verde não contam com sistemas de transporte público intraurbanos, particularmente devido ao seu reduzido tamanho. No entanto, há uma rede de veículos de transporte de passageiros (conhecidos como hiaces) e autocarros que ligam as diferentes localidades dentro do concelho, que são operados por privados, porém regulados pelos municípios.

8.5 PREENCHIMENTOS E EXPANSÕES URBANAS

Tanto o preenchimento como a expansão do tecido urbano⁴⁵ nas cidades de Cabo Verde são vitais devido ao futuro aumento de população urbana. A verificação do pelouro de ordenamento de território, bem como o gabinete técnico, são os órgãos que gerem o planeamento e implementação de tais processos dentro das Câmaras Municipais.

A coordenação deste departamento com outras entidades (p. ex. de educação e saúde) para a definição de áreas para escolas, clínicas e espaços públicos varia:

As condicionantes geográficas existentes em Cabo Verde impactam a maneira de construção das moradias, bem como sua vulnerabilidade a eventos climáticos.

“Merece salientar-se a importância de conhecer os hábitos de um povo, seja para as empresas atenderem a novos mercados emergentes como para o governo. Isto é, toda a sociedade precisa de se conhecer para melhor atender aos seus défices, demandas e desejos. A moradia diz respeito à realidade e também às subjectividades de um povo..desenhar as suas políticas habitacionais.”

Andréia Moassab e Patrícia Anahory - CIDLOT/Univ. Cabo Verde”

Tanto o preenchimento como a expansão do tecido urbano nas cidades de Cabo Verde são vitais devido ao futuro aumento de população urbana.

FIGURA 45. ACESSIBILIDADE NAS CIDADES CABO-VERDIANAS



FIGURA 45.1. ACESSO EM ÁREA FORMAL, MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE. FONTE: ONU-HABITAT

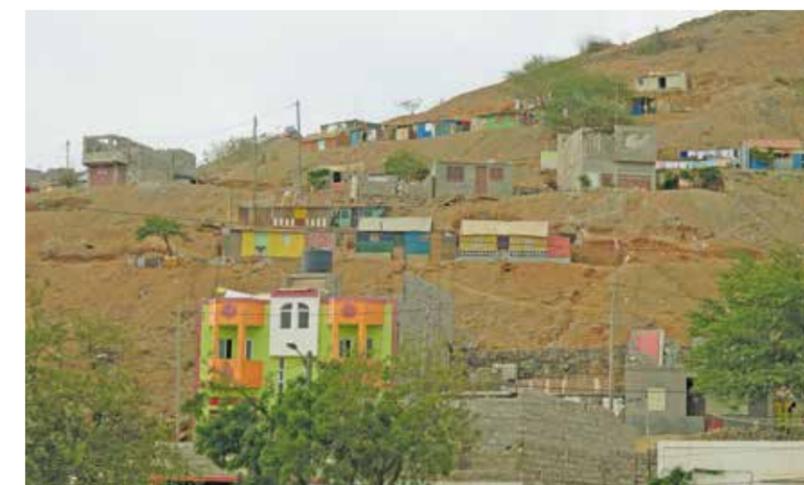


FIGURA 45.2. ACESSO EM ÁREA INFORMAL ACIDENTADA, MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 45.3. ACESSO EM ÁREA INFORMAL, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT

⁴⁵O preenchimento urbano refere-se à utilização de solo ocioso presente em uma área urbana consolidada, enquanto expansão incita na ampliação de terra urbanizada, muitas vezes pela conversão de solo rural para urbano.

FIGURA 46. ZONA DE EXPANSÃO EM PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO



FONTE: ONU-HABITAT

enquanto algumas cidades envolvem esses organismos de forma bastante próxima, definindo áreas com base em um número esperado de residentes, outros se baseiam em “senso comum” ao desenvolver novos bairros.

A definição de áreas reservadas para turismo e desenvolvimentos industriais é geralmente influenciada por agendas políticas (áreas previstas nos Esquemas Regionais do Ordenamento do Território e nos Planos Urbanísticos).

A capacidade de expansão urbana varia entre os municípios, particularmente devido à limitantes topográficas e a disposição de solo em propriedade pública. Como parte das expansões urbanas, cada município reserva áreas para moradias. No entanto, a forma como o solo é entregue varia, pois a maioria dos municípios somente tem condições de marcar a malha rodoviária (com terra batida) e delimitar os lotes (conforme relatado em São Vicente, Porto Novo e no Sal). Com o crescimento da população na área, são feitas ligações de energia, água e saneamento. O uso de medidas retroativas naturalmente tem um impacto negativo no custo das instalações.

Para a maioria dos municípios, as terras alocadas para projetos de habitação estão nos arredores das cidades (ou seja, áreas de expansão). A possibilidade de preenchimento é normalmente ignorada, apesar da grande quantidade de solo ocioso. A principal razão apontada, além da escassez de solo sob propriedade pública, é a falta de mecanismos e recursos para a

expropriação, conforme discutido em mais detalhes no Capítulo 9.

8.6 LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

A construção de novas habitações exigirá um esforço similar no âmbito de desenvolvimento urbano, seja por preenchimento seja expansão urbana, execução de acessos, instalações públicas e serviços.

Como uma regra geral, espaços públicos e abertos ocupam cerca de 30-50% da área de uma cidade. A parcela exata deve ser decidida caso a caso, incluindo os usos do solo, com o envolvimento adequado de diferentes partes interessadas.

Usando as ferramentas do *Rapid Planning Studio* da ONU-Habitat como referência, pode-se ter uma estimativa sobre os espaços necessários para o desenvolvimento urbano. Para esse fim, uma vez mais considerou-se a necessidade de habitações, devido ao crescimento da população e ao déficit actual que será reparado totalmente com novas habitações, resultando em um total de 37.531 novas unidades.

Considerando-se os padrões actuais de desenvolvimento, uma área média por unidade de 100 m², com um COS otimista de 1,0 e 20% do solo para ruas e parques, um total de cerca de 5,86 km² de área construída será necessário apenas nas cidades. Com um aumento de COS para 1,5, mesmo com 50% de espaços dedicados a parques e ruas, esse número sobe

minimamente, para 6,26 km², enquanto que se o COS médio considerado é de 2,0, o total de área necessária cai para 3,75 km².

8.7 QUESTÕES TRANSVERSAIS

A ocupação informal do solo resulta em várias desvantagens em questões de desenvolvimento urbano. Em primeiro lugar, com acesso a serviços dificultado, seus residentes acabam por gastar absoluta e relativamente mais do que seus homólogos formais no acesso à água, eletricidade, entre outros. Ainda, medidas retroativas de instalação de serviços e infraestrutura incorrem em custos significativamente maiores que o de uma instalação prévia à ocupação.

O acesso limitado à água e produtos alimentares, entre outros, afeta especialmente mulheres, já que são as principais responsáveis pelas tarefas de higienização e preparação de alimentos. No que concerne a espaços públicos, a sua provisão não apropriada leva a medidas conforme as mencionadas (p. ex. uso dos passeios), já que pessoas de menor rendimento são os que menos têm possibilidade de utilizar meios alternativos e privados.

A má qualidade dos acessos em si é uma questão crucial para idosos e deficientes físicos. Em algumas comunidades, crianças com deficiência não podem frequentar a escola ou participar de atividades

comunitárias, incluindo brincadeiras com outras crianças, falta de instalações adequadas, transporte e professores qualificados.

8.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A forma urbana e o acesso a serviços estão altamente correlacionados com as condições de habitação e a acessibilidade em Cabo Verde. Enquanto alguns desfrutam de habitações de alto padrão, próximas de amenidades e meios de subsistência, a maioria da população sobrevive com habitação inadequada e falta de serviços públicos, bem como mobilidade limitada.

De maneira geral, deve-se pensar na evolução do desenvolvimento urbano e habitacional de maneira conjunta. Ou seja, um novo bairro deve ser iniciado com a garantia do básico de infraestrutura (p. ex. arruamento 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).

Não são raros os casos em que terrenos destinados à espaços públicos são vendidos a privados para resolver problemas de tesouraria.

FIGURA 47. USO DE LOTE PARA ESPAÇO PÚBLICO NA CIDADE DE ESPARGOS, ILHA DO SAL



FONTE: ONU-HABITAT

https://mioth.gov.cv

CAIXA DE TEXTO 25. DISPARIDADES ECONÓMICAS E SOCIAIS

Actualmente as disparidades económicas e sociais definidoras da sociedade são claramente espelhadas no território e nas zonas residenciais das cidades. A análise das habitações construídas tanto nos bairros de alto padrão económico como naqueles carenciados permite compreender o abandono de certas práticas culturais de habitar e a afirmação de outras.

CIDLOT/Universidade de Cabo Verde – Andréia Moassab e Patrícia Anahory

Com o tempo e a disponibilização de recursos, as estruturas devem ser melhoradas (p. ex. asfaltamento das vias, sistema de esgoto, construção das instalações públicas), enquanto que, da mesma maneira, as habitações são expandidas e finalizadas. Assim, garante-se uma condição de habitabilidade mínima desde o início do novo assentamento, enquanto se almeja a condições ideais no futuro.

No caso de áreas já urbanizadas, um grande esforço deve ser direcionado em utilizar áreas ociosas dentro da malha urbana consolidada, com o objetivo do cumprimento da função social do solo e da propriedade. Desta maneira, se reduz significativamente a necessidade de expansão de infraestrutura e novos gastos públicos. Os lotes actualmente não utilizados podem ser tanto para fins habitacionais e comerciais, quanto para criação de áreas públicas, de maneira a suprir a carência de espaços originalmente designados para tal.

A correta aplicação dos planos urbanísticos definidos na LBOTPU é essencial, já que estes definem a visão a curto- e longo-prazo para a cidade (no caso do PDM) e para os bairros (no caso dos PD).

A estratégia de acelerar o processo de planeamento, especialmente no caso dos novos bairros, a fim de agilizar a venda de terrenos, traz sérias consequências para o desenvolvimento dos bairros, por não assegurar locais para serviços públicos, turismo, lazer, entre outros. Não só a população fica privada destes espaços e serviços, mas também a necessidade de recuperar locais para tais fins após o desenvolvimento do solo acarreta em custos muito maiores para a Câmara Municipal.

Adicionalmente, é importante salientar que o planeamento deve ser sempre realizado de maneira participativa, indo além dos mecanismos de consulta estabelecidos em lei, com a utilização de estratégias

como mapeamento e planeamento colaborativos com a comunidade, orçamento participativo, entre outros.

A questão da densidade tende a ter maior relevância nos grandes centros urbanos, pois facilita o acesso a serviços, a mobilidade e também a acessibilidade económica de moradias e outras unidades. Entretanto, mesmo em municípios menores, índices mínimos devem ser observados para que se preserve a facilidade (em termos de distância) de acesso a serviços e suprimentos. Nesta senda, deve-se assegurar também que propriedades possam ser usadas para fins mistos, particularmente habitacionais e comerciais.

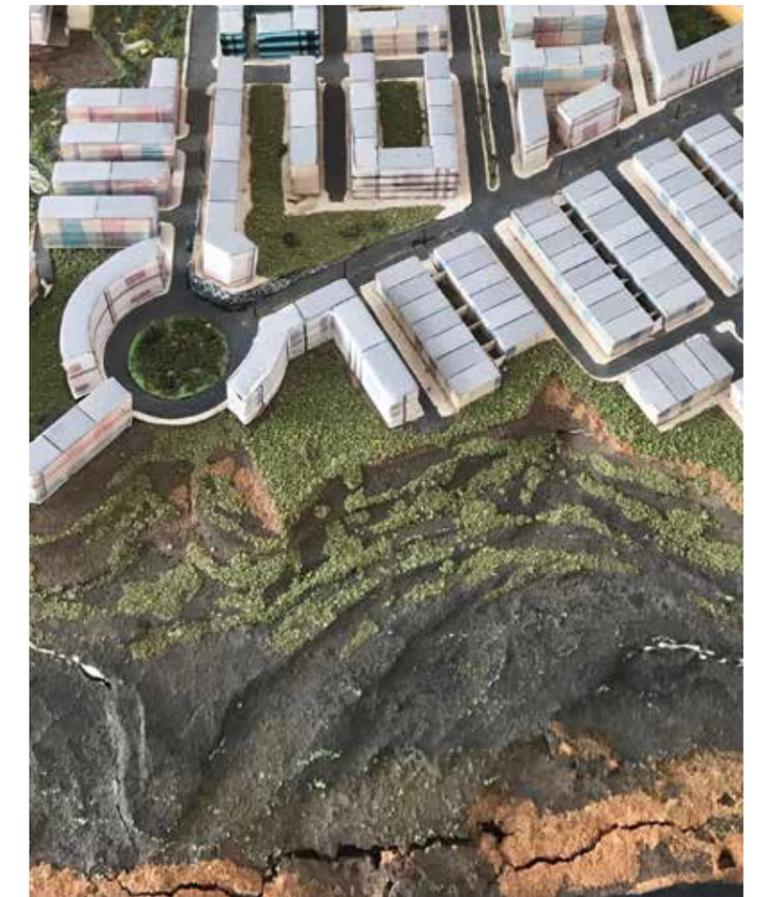
Finalmente, a discussão sobre a presença e qualidade dos espaços públicos é de crescente importância, já que, com o aumento da densidade e a diminuição dos espaços privados, a provisão de sítios adequados para socialização, entre outros, será cada vez mais necessária. Nos novos assentamentos, a utilização de um modelo de desenvolvimento urbano evolutivo supramencionado facilita a demarcação de tais espaços desde seus estágios iniciais. É crucial que estes sítios sejam desenhados tendo em consideração os grupos mais vulneráveis, como deficientes físicos, crianças e mulheres.

Nos novos assentamentos, a utilização de um modelo de desenvolvimento urbano evolutivo supramencionado facilita a demarcação de tais espaços desde os seus estágios iniciais. É crucial que estes sítios sejam desenhados com a consideração dos grupos mais vulneráveis, como deficientes físicos, crianças e mulheres.

O planeamento urbano é o processo de idealização, criação e desenvolvimento de soluções que visam melhorar ou revitalizar certos aspectos dentro de uma determinada área urbana ou do planeamento de uma nova área urbana em uma determinada região, tendo como objetivo principal proporcionar aos habitantes uma melhoria na qualidade de vida.

Apesar de vários PDMs e PDs considerarem praças e espaços verdes, a maior parte das vezes estes aspetos são ignorados durante a sua implantação, e os lotes acabam tendo outro fim.

FIGURA 49. MAQUETA PALMAREJO GRANDE - CIDADE DA PRAIA



FONTE: MIOTH; IFH

FIGURA 48. EXEMPLO DE PLANEAMENTO URBANO



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

9. TERRENO PARA HABITAÇÃO

9.1. INTRODUÇÃO

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. Países em desenvolvimento, com populações urbanas em rápido crescimento, enfrentam desafios específicos a este respeito, pois geralmente não têm capacidade para planejar e disponibilizar de forma atempada e segura terrenos para edificações previamente ao crescimento, fazendo com que seja necessário trabalhar em duas frentes simultaneamente: disponibilizar novos terrenos de forma transparente e segura e regularizar ocupações informais.

A implementação de sistemas de cadastro predial integrados que permitam conhecer, captar, e registar todos os eventos que acontecem no espaço territorial incorrerem em benefícios tanto para cidadãos quanto para governos. Um título de propriedade oferece uma maior segurança aos proprietários para investir em seus imóveis, permitindo também que eles cedam a serviços financeiros usando a sua propriedade como garantia.

O cadastro predial dá aos municípios a possibilidade de aumentarem as suas receitas pela via da ampliação da sua base tributária, e melhora as suas capacidades de cobrança do IUP e taxas de urbanização, que podem ser utilizados para fins de desenvolvimento urbano e habitacional, fechando o ciclo de benefícios cidade-cidadão. Por outro lado, a realização do cadastro predial também permite ter o conhecimento detalhado das disponibilidades em termos de solo urbano.

Este capítulo discute o contexto legal em matéria de gestão da terra em Cabo Verde, bem como práticas actuais e como elas afetam o desenvolvimento da habitação.

9.2. POLÍTICAS E NORMAS APLICÁVEIS

Sobre a terra incidem vários regimes jurídicos muitas vezes de forma sobreposta, todos eles desenvolvendo, todavia, uma finalidade específica. As normas sobre o ordenamento do território e o planeamento urbanístico promovem e disciplinam intervenções no espaço em atenção à sua racionalidade técnica; as leis sobre o ambiente têm como preocupação específica medidas conservatórias e protetivas; as leis de expropriação por utilidade pública promovem medidas ablativas, em nome do interesse geral.

Uma das normas que estabelecem o regime jurídico dos solos em Cabo Verde é o Decreto-Legislativo nº 2/2007, conhecido como a Lei de Solos. Em suma, o decreto estabelece os princípios e normas de utilização de solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas, bem como suas formas de disposição, aquisição e registo.

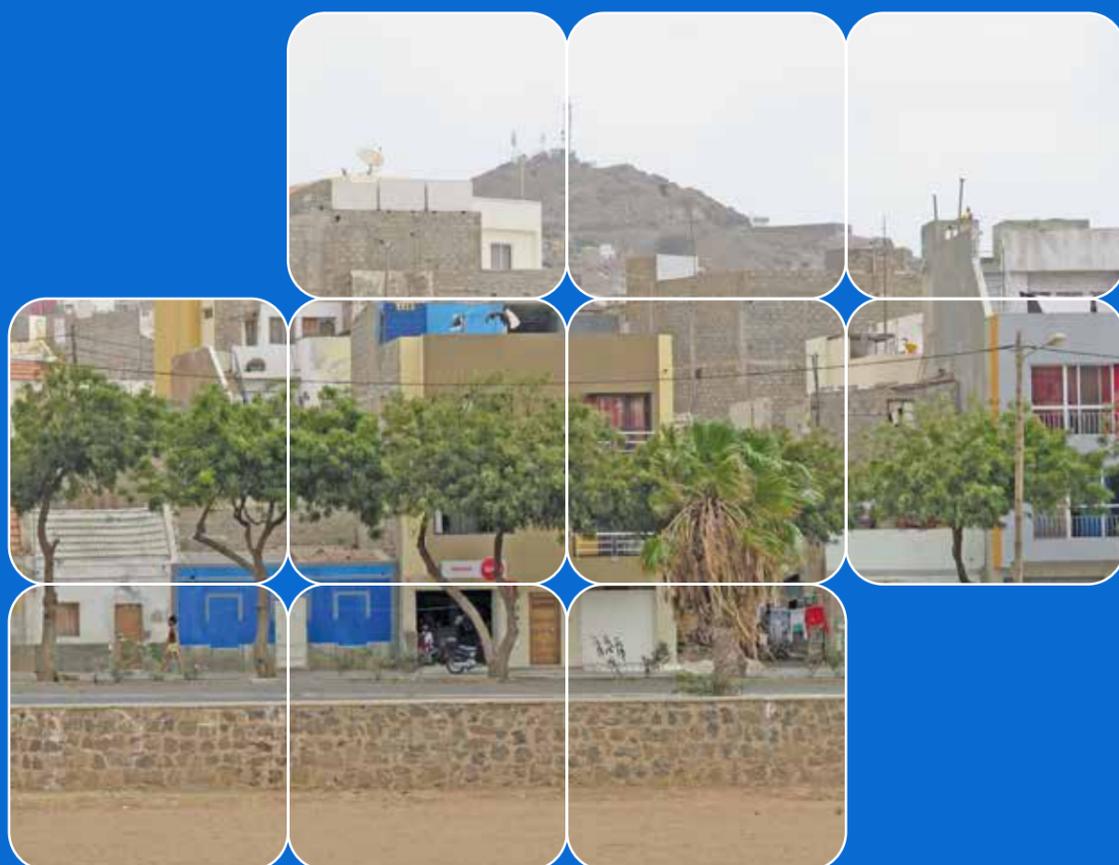
A Lei de Solos constitui o pano de fundo sobre o qual assentam os demais regimes jurídicos com incidência sobre a terra. Dentre os seus princípios, está assegurada a função “socioeconómica” do solo (associada ao termo mais comumente utilizado de função social). De igual modo, este princípio é resguardado no regime jurídico de expropriação de imóveis (Decreto-Legislativo n.º 3/2007), bem como na Lei das Bases do Ordenamento

do Território e do Planeamento Urbanístico e nos respetivos regulamentos (Decreto-Legislativo nº 1/2006 alterado pelo Decreto Legislativo 4/2018, e Decreto-Lei nº 43/2010 alterado pelo Decreto Lei 6/2018, respetivamente).

De acordo com a Lei de Solos, os terrenos podem ser

CAIXA DE TEXTO 26. LEI DE SOLOS – ARTIGO 3º: FUNÇÃO DOS SOLOS

1. Os solos, factor constitutivo da identidade cabo-verdiana, têm uma função socioeconómica e ecológica, sendo um recurso e espaço vital para pessoas, animais, plantas e micro-organismos e para o desenvolvimento socioeconómico e cultural.
2. Os solos devem ser utilizados de forma sustentada em todas as suas componentes de uso e ocupação, designadamente nos domínios do ordenamento do território, do urbanismo e dos transportes, da energia, da agricultura, da exploração das matérias-primas, da indústria, do turismo, da proteção da natureza e da preservação da paisagem, da gestão da água e dos resíduos e da qualidade do ar.



“[...] cidades e assentamentos humanos que exerçam sua função social, inclusive a função social e ecológica da terra, visando progressivamente alcançar uma concretização integral do direito à moradia adequada [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 13 (a)

de domínio público do Estado, do domínio público das autarquias locais ou de domínio privado (do Estado, das autarquias ou dos particulares). Para efeitos de utilização, os solos classificam-se em solo urbano (afetos às povoações ou destinados à sua expansão), e solo rústico (todo aquele que não for urbano).

Adicionalmente, os Códigos de Posturas Municipais podem fazer determinações específicas sobre o uso do solo de acordo com necessidades e potenciais de cada município.

O registo predial é regido pelo Decreto-Lei nº 29/2009, conforme detalhado na Seção 4.3. A aquisição de terrenos é regulada pelo Código Civil de Cabo Verde (nos artigos 1471º a 1503º, e artigo 1019º, respetivamente), pelos processos descritos abaixo. Os terrenos podem ser adquiridos mediante o estabelecimento de um dos seguintes tipos de direito de propriedade: Concessão administrativa sobre o prédio ou serviços públicos a que o prédio se encontra afeto; b) Aforamento; c) Direito real de superfície; d) Direito real de usufruto; e) Direito de propriedade.

Processos de mediação de disputas são realizados sob a égide do Decreto-Lei nº 31/2005.

9.3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO SOLO

O principal órgão gestor do solo a nível local são as Câmaras Municipais. São estes órgãos que elaboram os planos municipais de ordenamento do território, definindo os usos e condições de aproveitamento. É

TABELA 32. PREÇOS DE TERRENOS DISPONÍVEIS NAS CÂMARAS MUNICIPAIS

MUNICÍPIO	PREÇOS PRATICADOS
São Vicente	Menos que 500 ECV/m ² para venda, 15 ECV/m ² para arrendamento
Porto Novo	Entre 800 e 1500 ECV/m ² para áreas centrais; 500 ECV/m ² para áreas rurais
Paúl	Entre 15 e 25 mil ECV/m ²
Sal	3 mil ECV/m ² (Santa Maria); 1,9 a 2,8 mil ECV/m ² (Espargos)
Boa Vista	600 ECV/m ² (Sal Rei), 400 ECV/m ² (outras áreas)
Santa Catarina do Fogo	750 ECV/m ² (centro), 350 ECV/m ² (outros); 1.500 ECV/m ² (Chã das Caldeiras)
Mosteiros	1.000 ECV/m ² (centro), menos para rural

FONTE: ONU-HABITAT

também na Câmara Municipal que se inicia o cadastro predial e que se realiza a disponibilização de terrenos. No processo de cadastro predial intervêm os Cartórios Notariais, a Direção Geral do Património e Contratação Pública, e os Serviços de Registo.

A Lei de Solos consagra um capítulo ao tratamento da matéria da disposição dos solos, por parte do Estado e das Autarquias Locais. A lei estabelece um conjunto de princípios vinculativos para a disposição de solos, por parte das Câmaras Municipais, assente em critérios de imparcialidade, precedência temporal, garantias de justiça social e desenvolvimento económico e social do país previsto no seu artigo 37º.

As Câmaras Municipais, no uso das suas autonomias, ficaram obrigadas a, no prazo de 90 dias, a contar da data de aprovação da lei, adotar um regulamento específico próprio fixando as condições e critérios de disposição de lotes de terrenos de que seja proprietária, observando-se os princípios antes referidos. O objetivo é introduzir rigor e transparência na disposição de lotes de terrenos para edificação urbana. Nenhuma Câmara Municipal cumpriu com esta obrigação legal.

Segundo a Lei de Solos, há cinco formas de disposição dos solos:

a) Atribuição do direito de superfície: a cessão de solos para edificação nos termos previstos por plano de ordenamento, em prazo não inferior a cinquenta anos.

b) Aforamento: advém do desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados direto (sobre a terra) e útil (sobre o uso), regulado pelos artigos 1471º a 1503º do Código Civil.

c) Venda: usualmente feita pelas autarquias, seja na forma de hasta pública, leilão ou por pedido; ou pela venda no mercado entre particulares.

d) Arrendamento: processo normal de arrendamento de propriedades, regido pelo artigo 1019º e seguintes do Código Civil.

e) Autorização de uso ou ocupação a título precário: primariamente para a exploração de recursos naturais (p. ex. minérios).

Em sua grande maioria, as Câmaras Municipais utilizam a atribuição via venda, especialmente por ser uma fonte imediata de receitas. Nota-se, porém, uma grande discrepância entre os valores praticados pelas Câmaras Municipais (Tabela 32) e o mercado de venda entre particulares, por exemplo: em Sal Rei, noticia-se um preço entre 400,00 esc./m² e 600,00 esc./m² (4,21

A gestão do solo é um elemento crucial para um desenvolvimento urbano eficiente e justo e para a acessibilidade da habitação.

FIGURA 50. LOTES OCIOSOS

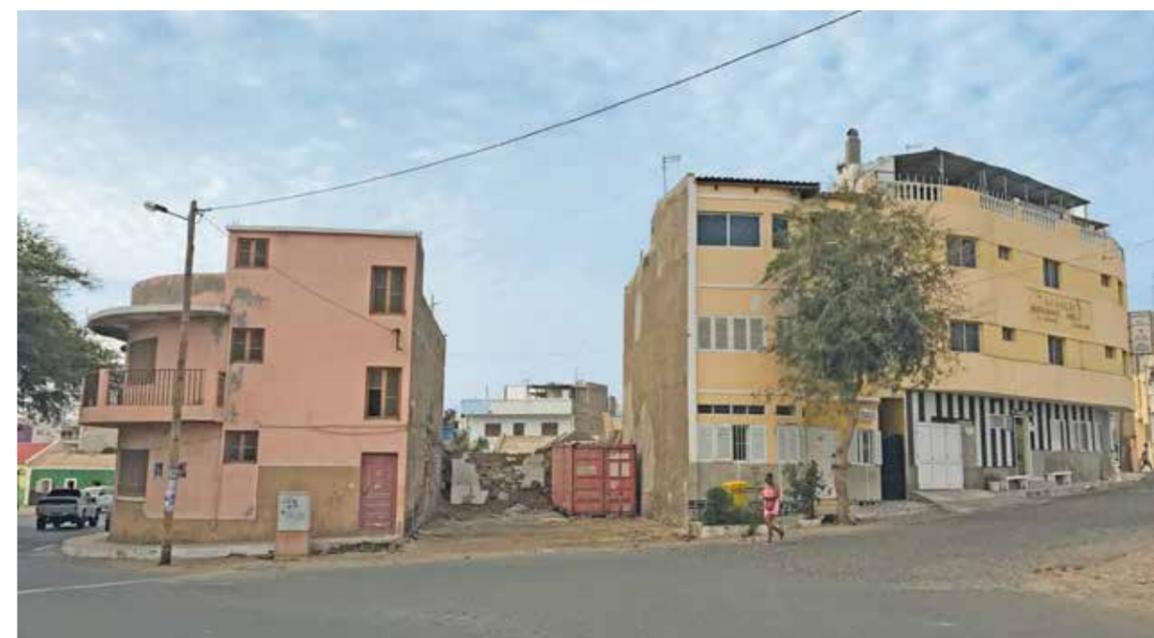


FIGURA 50.1. LOTE OCIOSO EM ÁREA CONSOLIDADA NO MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 50.2. LOTE NÃO UTILIZADO EM ZONA COMERCIAL NO CENTRO DA CIDADE DA PRAIA, ILHA DE SANTIAGO. FONTE: ONU-HABITAT

Um dos grandes problemas encontrados é a presença de lotes ociosos, ocorrência observada em todos os municípios cabo-verdianos – somente Paúl, estima-se 20 km² de áreas subutilizadas de um total de 54,3 km².

dólares/m² e 6,32 dólares/m²) para terrenos vendidos pelo município, e pelo menos 1.000,00 esc./m² (10,52 USD/m²) no mercado (anúncios na internet, porém, precificavam o solo em até 15 vezes este valor). Em São Vicente, um terreno vendido pela Câmara Municipal por 30 mil escudos (316 dólares) é disponibilizado no mercado por um valor que pode ascender a 500 mil escudos (5.263 dólares).

O aforamento ou arrendamento são usualmente utilizados para os casos de habitação social ou na cessão de unidades para populações vulneráveis. Desta maneira, pode-se diluir os valores pagos em prestações mensais de pequena monta de acordo com o rendimento do agregado (mesmo assim, muitas famílias reportam não ter condições de arcar com este custo, e a taxa de inadimplência é relativamente alta, conforme relatos de vários municípios).

CAIXA DE TEXTO 27. REGULAMENTO PARA DISPOSIÇÃO DE TERRENOS NA CÂMARA MUNICIPAL DO SAL

No âmbito do Programa Municipal de Habitação 2016-2020, o Município de Sal também está a elaborar um Regulamento Municipal de Disposição de Lotes de Terreno para Edificação e Construção Urbana.

Entre outros, define os processos de seleção e as modalidades de cedência com base no público-alvo, conforme segue:

- > Aforamento: rendimento de até um salário mínimo.
- > Direito de superfície: rendimento de um a cinco salários mínimos.
- > Venda: público em geral, por duas modalidades:
- > Ajuste direto: contempla pessoas singulares cujos rendimentos sejam superiores a cinco salários mínimos nacionais e inferiores a 1 milhão de escudos (10.500 dólares), para fins de construção habitação própria.
- > Licitação: de abrangência restrita, para pessoas singulares e coletivas de rendimentos líquidos situados entre 1 milhão de escudos (10.500 dólares) e 2 milhões de escudos (21.000 dólares) anuais e volume de negócios inferior a 4 milhões de escudos (42.100 dólares); de abrangência geral para o restante.

O preço de venda dos lotes é definido por uma fórmula que inclui a classificação do terreno, o seu coeficiente de aproveitamento urbanístico, condições de infraestruturização, impacto urbanístico, económico e social do empreendimento, e a sua finalidade. Ainda, há o plano de repartir diretamente os custos de infraestrutura entre unidades.

Como referência, um lote de 150 m² para uma construção habitacional de dois pisos custará aproximadamente 750 contos (7.900 dólares), ou seja, 5 mil escudos por m², substancialmente acima dos preços praticados pela maioria das Câmaras Municipais. Mesmo assim, estima-se que este valor represente somente 4% do preço de construção e de 5-6% do lucro de venda da unidade completa (CMSAL / Vereação de Ordenamento de Território e Urbanização, 2018).

O direito de superfície é o modelo de cedência menos utilizado, tanto por desconhecimento, quanto pelo entendimento de que construir sobre propriedade de outro não é culturalmente aceite. A Câmara Municipal do Sal planeia realizar um projeto utilizando tal abordagem, com contratos de cinco anos, associados a uma licença de construção de uma tipologia padrão, e com a possibilidade de usar o direito de superfície como garantia de crédito. Tal arranjo também facilita a recuperação do solo em caso de não aproveitamento.

A totalidade de municípios visitados alega incapacidade de disposição de solos na mesma escala dos pedidos. Na Praia, por exemplo, em média são feitos aproximadamente 600 pedidos por ano, porém só são emitidas 300 licenças de construção; consequentemente, pode-se concluir que uma boa parte dos municípios recorre a ocupações informais para resolver seus problemas de habitação.

Conversas com moradores revelam que, em certos municípios, a disponibilização de lotes ocorre somente após cinco anos do pedido. Em todas as Câmaras Municipais constata-se uma grande dificuldade para medir o tempo despendido entre o pedido e a disponibilização dos lotes.

Um dos principais motivos para o limitado mercado formal de terrenos é o baixo custo dos lotes fornecidos pelas Câmaras Municipais.

Conforme já mencionado no Capítulo 8, um dos grandes problemas na gestão de solo em Cabo Verde é a presença de lotes ociosos, ocorrência observada em todos os municípios (Figura 50). Somente no município do Paúl, ilha de Santo Antão, estima-se 20 km² de áreas subutilizadas – de um total de 54,3 km². A Lei de Solos, em seu artigo 63º, estabelece o dever de aproveitamento do solo; os mecanismos para expropriação em caso que este aproveitamento não seja cumprido estão estabelecidos, entre outros, no regime de expropriação de imóveis e direitos a este relativo (Decreto-Legislativo n.º 3/2007). Não obstante, são poucos os casos em que as Câmaras Municipais se servem destes artifícios para melhor aproveitamento do solo.

De maneira geral, os indicadores do Banco Mundial em facilidade de fazer negócios (*Doing Business Indicators*) classificam a qualidade geral da administração do

solo em Cabo Verde em 10 de uma escala de 30 (em comparação com um índice regional da África subsaariana de 8,4 e média da OCDE de 22,7).

Este índice inclui a análise da confiabilidade das infraestruturas, a transparência da informação, a cobertura geográfica, a resolução de litígios de terras e a igualdade de acesso aos direitos de propriedade.

Não há dados quantitativos sobre questões de resolução de conflitos relativos a questões fundiárias e habitacionais.

REGULARIZAÇÃO CADASTRAL

Conforme referido na Seção 4.3, o registo fundiário e predial são regidos pelo Decreto-Lei nº 29/2009. Não há informações disponíveis sobre a situação cadastral em todo o território, mas estima-se que pelo menos metade das unidades do país não estejam adequadamente registadas. Aliado ao facto de não haver um cadastro centralizado para consolidação dos dados existentes, surgem vários problemas: como exemplo, é possível uma pessoa vender um imóvel duas vezes, com registos diferentes em diferentes municípios.

Sobretudo nos últimos dez anos, várias iniciativas têm sido desenvolvidas visando a realização do cadastro predial. No âmbito regional, cita-se o esforço como parte da colaboração com o *Millenium Challenge Corporation* (MCC), sob a qual estão nos estágios finais de implementação os sistemas de cadastro de propriedades nas ilhas de Sal, Boa Vista, Maio e parte de São Vicente (em um total de mais de 13 mil prédios).

Além disso, há vários programas municipais, orientados tanto para a regularização cadastral no que diz respeito à actualização dos registos matriciais como para legalização das situações informais. A cidade da Praia realiza, desde 2011, o Programa de Regularização de Assentamentos e Construções Irregulares no Município da Praia, no qual o processo é combinado com um plano de reurbanização, que conta actualmente com mais de oito mil pedidos (50% entregues até o momento).

Como requisitos tem-se a necessidade de finalização da casa, com facilitação na obtenção de licenças e registos

com base em projetos tipos desenvolvidos com apoio da universidade local. Imóveis de Classe A estão isentos de IUP nos primeiros cinco anos (CMP / Vereação de Urbanismo, 2018).

9.4. MERCADO DE TERRAS

Conforme já mencionado, grande parte dos lotes de terreno entra no mercado originalmente através de venda por parte das Câmaras Municipais.

É importante notar que, na transmissão onerosa de títulos de propriedade entre privados, as autarquias municipais têm direito de preferência de compra do terreno, com a condição de que este esteja incluído num Plano Detalhado. Contudo, sabe-se que muitas vezes tais lotes são diretamente disponibilizados no mercado.

De um modo geral, o mercado formal de lotes entre privados engloba números restritos. Não há registos oficiais disponíveis de números de transações ou montantes associados. De acordo com relatos, o principal motivo seria o baixo custo dos lotes fornecidos pelas Câmaras Municipais. Sendo assim, com exceção da Praia, onde transações entre particulares locais é relativamente mais comum, a grande maioria das transferências de terrenos nos municípios cabo-verdianos dá-se com a participação de um emigrante ou estrangeiro.

O mercado informal de terras é significativo, particularmente para as populações de baixo rendimento, mas também para o mercado de classe alta. O processo como ocorre o loteamento espontâneo não é consistente, e a figura do loteador (pessoa que divide os lotes) ilegal não é tão presente como em outros países.

Antes da independência, certas áreas da cidade (p. ex. Achadinha na Praia) foram loteadas por certas famílias que se tornaram grandes proprietários-loteadores. No caso do bairro de Eugénio Lima Trás, também na Praia, a delimitação foi realizada por residentes próximos, aproveitando-se da passividade das autoridades para comercializarem estes aos residentes oriundos do meio rural.

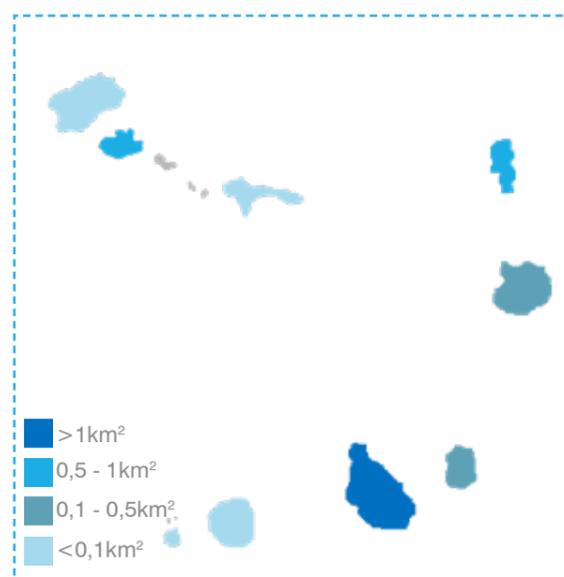
TABELA 33. VARIAÇÃO DE PREÇOS DE TERRENOS NO MERCADO INFORMAL

PERÍODO	EUGÊNIO LIMA TRÁS (PRAIA)		LATADA (PRAIA)	
1990 - 1995	7 a 40 contos	73 a 420 dólares	5 a 20 contos	52 a 210 dólares
1995 - 2000	20 a 50 contos	210 a 526 dólares		
2001	50 a 80 contos	260 a 840 dólares	Até 70 contos	Até 740 dólares

FONTE: SILVA, 2014

<https://mioth.gov.cv>

FIGURA 51. NECESSIDADES FUNDIÁRIAS POR ILHA



FONTE: INE, 2017

Há uma série de questões históricas e culturais que limitam a propriedade de terra por parte das mulheres cabo-verdianas.

Interessante notar que há também um certo espírito de solidariedade nestas operações. É comum a troca de informações pela população sobre onde há loteamentos espontâneos em curso. As famílias não ocupam mais do que dois lotes (um para a pessoa e outro para familiares), possibilitando outros com necessidade a terem acesso a terra e os novos moradores, apesar de reconhecer a ilegalidade da transação, preferem comprar o lote para evitar conflitos e respeitar a posse dos vizinhos.

Os preços dos lotes no mercado informal variam grandemente, especialmente considerando-se que este abrange todas as faixas de rendimento, e sua dinâmica em relação ao tempo, como se pode observar na Tabela 33.

9.5. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

O crescimento esperado da população certamente colocará uma pressão cada vez maior sobre a terra,

especialmente nas áreas urbanas. Mais uma vez, deve-se notar que um dos principais aspetos a serem considerados a este respeito é o coeficiente de ocupação do solo (COS). Uma mudança mínima na densidade de novos empreendimentos habitacionais tem potencial para determinar se uma futura urbanização será sustentável ou não.

Para enfatizar este argumento, uma estimativa das necessidades de terras para novas habitações até 2030 é feita comparando-se o uso das práticas actuais e cenários alternativos. Nota-se que apenas o número de unidades adicionais de moradias são considerados. Novamente, ressalta-se que as estimativas aqui realizadas têm o intuito de informar em termos de ordem de grandeza, a quantidade de lotes de terreno que terá que ser disponibilizado para acomodar as novas habitações de acordo com as estimativas feitas no Capítulo 6.

Neste caso, foi usado um tamanho de lote médio de 100 m² como média da situação actual para áreas urbanas.

Como resultado, com o uso de um COS de 1 (ou seja, todas as novas habitações terão somente um andar), um total de quase 3,75 km² de terra será necessário apenas para acomodar novos residentes urbanos até 2030. Um aumento da densidade reduz drasticamente as necessidades de oferta (até 25% nas áreas urbanas) (Tabela 34).

9.5. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Práticas informais de ocupação do solo e comércio informal, como visto neste capítulo, são frequentes. Isso afeta os moradores, que têm menor segurança sobre seus imóveis, limitando a aplicação de recursos devido a preocupações com despejos, acesso a crédito, além de expô-los à actuação de negociadores informais. Do lado das Câmaras Municipais, não ter propriedades registadas reduz o potencial de arrecadação através de impostos e consequente poder de investimento.

Apesar de não existirem disposições que afetem diretamente o acesso de mulheres à propriedade, há uma série de vulnerabilidades associadas. Muitas mulheres não têm titularidade por, histórica e culturalmente, ser o homem a solicitar o terreno junto da Câmara Municipal e ser-lhe atribuída a certidão matricial em seu nome, o que dificulta o registo posterior na conservatória em nome dele e do cônjuge. Além disso, a maior parte dos casais vivem em situações de união de facto não reconhecida, o que dificulta a partilha dos bens no caso de separação, por desconhecimento dos deveres e obrigações adquiridas durante a união, mesmo que não reconhecida oficialmente.

Ainda, a burocracia intrínseca nos processos de registo de propriedade e disputa de terras e bens gera uma carga financeira e temporal que incide de maneira muito

TABELA 34. NECESSIDADES FUNDIÁRIAS PARA HABITAÇÃO

ÁREA	NOVAS UNIDADES	MÉDIA ANUAL	DENSIDADE HABITACIONAL (MORADIAS/HA)	% DE UNIDADES	NECESSIDADES DE TERRA (TOTAL) (KM ²)	NECESSIDADES DE TERRA (MÉDIA ANUAL) (KM ²)
Considerando práticas actuais						
Urbana	37.531	2.883	100	100%	3,75	0,29
TOTAIS	37.531	2.883			3,75	0,29
Considerando práticas recomendadas						
Urbana (densidade média)	37.531	2.883	100	50%	1,88	0,14
Urbana (densidade alta)			200	50%	0,94	0,07
TOTAIS	37.531	2.883			2,81	0,22

FONTE: ONU-HABITAT

mais pesada em mulheres, relativamente com menores rendimentos e menos tempo disponível.

Importante notar que todos estes aspetos foram levados em consideração na elaboração e implementação do projeto Land financiado pelo MCC e Governo de Cabo Verde. De referir que já houve iniciativas de distribuição de lotes só para mulheres, por exemplo, na ilha do Maio (ONU-Mulher, 2018).

Conforme já mencionado, jovens formam grande parte dos moradores que arrendam suas residências, especialmente de maneira informal. Segundo informações recolhidas, Sal Rei é a única cidade que já teve projeto com terrenos focados para esta faixa etária (CMBV / Gabinete Técnico, 2018).

9.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A questão principal a ser apreciada em relação à gestão do solo para fins habitacionais em Cabo Verde é a do cumprimento de sua função social. Ou seja, que os lotes de solo destinados para fins habitacionais sejam realmente utilizados para tal de maneira a maximizar seu valor perante a sociedade.

Apesar de estar presente na maioria das normas aplicáveis, tal dispositivo ainda não está a ser aplicado adequadamente, incorrendo em custos sociais, financeiros e também estéticos do facto de vários terrenos dentro da mancha urbana consolidada permanecerem subutilizados.

Há duas formas principais de se garantir que esta função social seja cumprida. Em primeiro lugar, deve-se entender a razão pela qual as parcelas não são utilizadas, e facilitar que os actuais proprietários façam uso adequado de sua propriedade. A segunda opção é a desapropriação e cessão do lote para outros interessados para uso adequado de sua propriedade.

Porém, entende-se que os processos de expropriação, passando por negociação e permuta, são demasiado

complexos. Ademais, são dependentes de outros mecanismos e planos, como um Plano Detalhado aprovado para a área onde se localiza o lote em questão, os quais em muitos casos não estão presentes (UN-Habitat e MAHOT, 2011).

Outro factor importante é ressaltar a equidade na venda e concessão de terrenos por parte dos municípios. Com os preços de lotes muito abaixo do mercado, o sequestro de solo por parte de populações com maior rendimento para especulação é facilitado, impondo a necessidade de expansões e investimentos adicionais em planos e infraestrutura, enquanto lotes continuam subutilizados.

Uma alternativa tanto para facilitar tanto o acesso a populações mais vulneráveis como a recuperação de áreas não desenvolvidas, é fortalecer o mercado de arrendamento de terrenos e utilização do mecanismo de direito de superfície, que são mais flexíveis e oferecem opções a preços mais favoráveis. Apesar de uma certa barreira cultural, com devida conscientização e valorização dos benefícios, tal cenário pode ser alterado.

A questão principal a ser apreciada em relação à gestão do solo para fins habitacionais em Cabo Verde é a do cumprimento de sua função social. Ou seja, que os lotes de solo destinados para fins habitacionais sejam realmente utilizados para tal de maneira a maximizar seu valor perante a sociedade.

FIGURA 52: ESPAÇO RESERVADO PARA NOVAS CONSTRUÇÕES



FONTE: MIOTH

Os processos de expropriação, passando por negociação e permuta, são demasiado complexos.

Um total de quase 3,75 km² de terra será necessário apenas para acomodar novos residentes urbanos até 2030.

<https://mioth.gov.cv>

FIGURA 53. HABITAÇÃO SOCIAL EM PAÚL, ILHA DE SANTO ANTÃO



FONTE: MIOTH

Factor importante é ressaltar a equidade na venda e concessão de terrenos por parte dos municípios.

Práticas informais de ocupação do solo e comércio informal são frequentes. Isso afeta os moradores, que têm menor segurança sobre seus imóveis, limitando aplicação de recursos devido a preocupações com despejos, acesso a crédito, além de expô-los à actuação de negociadores informais.

<https://mioth.gov.cv>

10. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

10.1. INTRODUÇÃO

Conforme já ressaltado pela abordagem “habitação no centro”, a provisão de moradia e infraestrutura são intrinsecamente relacionadas. Ambas apresentam desafios semelhantes em termos de recursos, coordenação institucional e financiamento. Ao mesmo tempo, 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.

Este capítulo descreve o cenário actual em termos de infraestrutura urbana em Cabo Verde, e como a sua correlação com a habitação afeta a acessibilidade e os padrões de vida.

TABELA 35. PROVEDORES DE SERVIÇOS

TIPO DE SERVIÇO	AGÊNCIAS GESTORAS	PROVEDORES
Eletricidade e água	ARME	Electra AEB (Boa Vista) APP (Sal) AdS (Santiago) Água Brava (Brava) APN (Porto Novo) Câmaras
Electricidade/energia	ARME	Electra AEB (Boa Vista) APP (Sal)
Estradas e drenagem	ECV Câmaras	ECV Câmaras
Gestão de resíduos	Câmaras	Câmaras

FORNE: ONU-HABITAT

10.2. ELETRICIDADE E ILUMINAÇÃO

Os mercados elétrico e dos combustíveis são regulados pela Agência Reguladora Multissetorial da Economia (ARME). A Electra, uma empresa estatal nacional, é a responsável pela produção e distribuição de eletricidade em todas as ilhas do país, com exceção de Boa Vista, onde opera a empresa público-privada Águas e Energia de Boa Vista (AEB) como subconcessionária do serviço público. Na ilha do Sal opera, desde 2005, a empresa Águas de Ponta Preta (APP), empresa de tratamento de água e energia.

A tarifa cobrada pela Electra é de 24,11 escudos (0,2538 dólares) por kWh, com um custo de instalação de 169 escudos (1,78 dólares), em comparação com um preço médio de 0,074 dólares por kWh praticado na África subsaariana (Blimpo, McRae e Steinbuks, 2017). A AEB indica uma taxa mínima por habitação de 126 escudos (1,33 dólares) por mês.

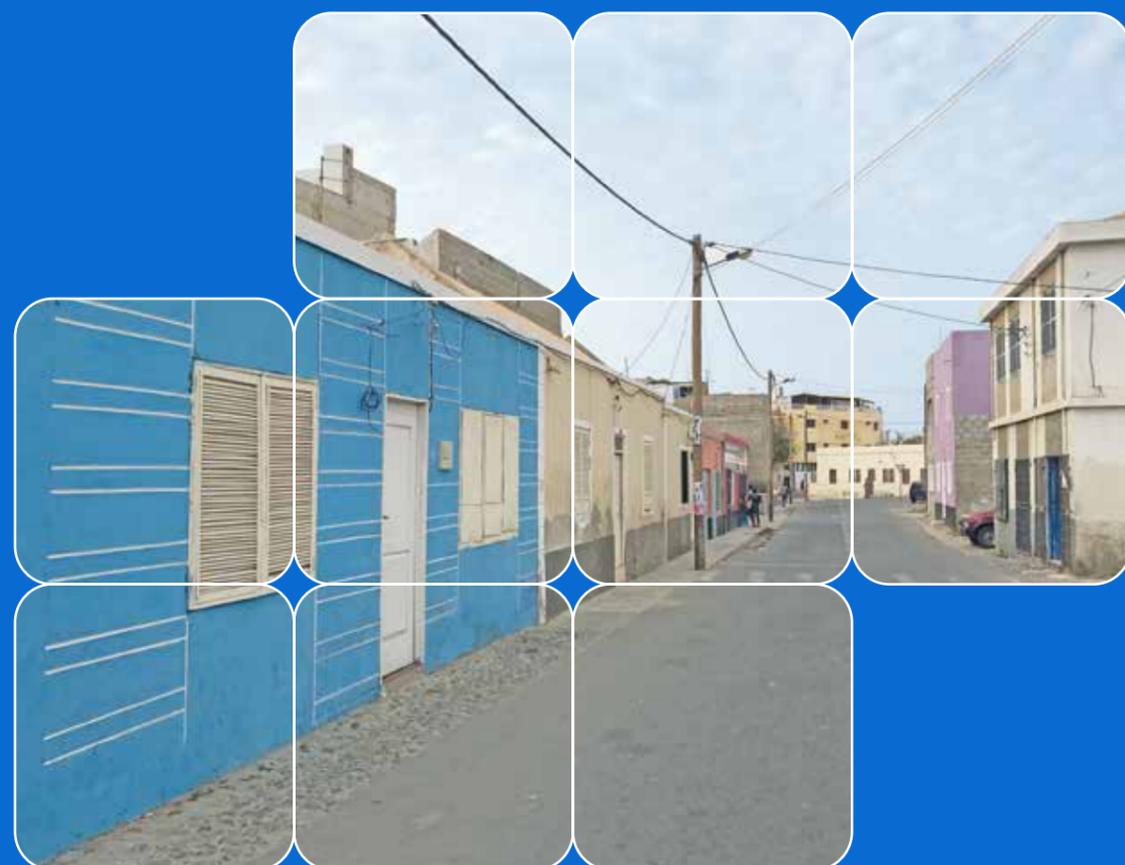
Estima-se que 89,5% das famílias cabo-verdianas tenham acesso a eletricidade, representando um crescimento notável desde 1990, quando somente

25,5% das famílias eram cobertas. Apesar de ser um valor elevado, muitos ainda não estão ligados à rede pública: no município de Boa Vista, por exemplo, 65,6% dependem de geradores ou motores a diesel. Entre os restantes, a maioria utiliza velas para iluminação de suas habitações (Gráfico 37).

Na comparação entre ilhas, a ilha do Fogo apresenta a maior parcela da população sem acesso a eletricidade (17,4%), enquanto todas as restantes estão abaixo dos 12% (Figura 57.1) (INE, 2015).

De acordo com a AEB, a iniciativa de ligação de novas residências parte dos próprios moradores, e a instalação é efetuada no máximo em duas semanas (Águas e Energia da Boa Vista, 2018). No caso de atendimento a populações mais isoladas ou informais e expansões, a extensão da rede é feita em colaboração com as Câmaras Municipais.

Para as famílias que dependem de meios informais de fornecimento de eletricidade, as condições são significativamente piores. No Bairro da Boa Esperança, Boa Vista, por exemplo, paga-se 7 mil escudos ao mês (74 dólares) por eletricidade entre as 17 e 24 horas,



“Comprometemo-nos a promover o acesso equitativo e viável a infraestrutura física e social básica e sustentável para todos, [...] incluindo terra urbanizada, habitação, energia moderna e renovável, água potável e saneamento, [...] e coleta de resíduos [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 34

fornecida através de uma série de geradores instalados no bairro (Figura 54).

Relativamente à iluminação pública, nas visitas realizadas observou-se que esta só está presente em uma área restrita de cada cidade, geralmente nas áreas centrais e comerciais.

10.3. SANEAMENTO

Enquanto que a gestão dos recursos naturais (incluindo água) é realizada pelo MAA, a infraestrutura de abastecimento de água, recolha e tratamento de águas residuais varia de município para município. A Agência Nacional de Águas e Saneamento (ANAS) é a entidade a cargo da implementação de políticas nestas duas áreas a nível nacional. A provisão do serviço é realizada de maneira mista, com operadores privados em algumas ilhas (Santiago, Sal, Boa Vista, Fogo e Brava), incluindo a Electra, AEB, APP e Águas de Santiago (AdS). Nas restantes, os serviços são de responsabilidade dos municípios.

Com apenas duas ilhas com fontes de água significativas, nomeadamente Santo Antão e Fogo, a

escassez de água em todo o território é uma questão crucial. Sendo assim, o país depende principalmente de dessalinização de água do mar, uma alternativa reconhecidamente dispendiosa, mas que fornece aproximadamente 85% da água utilizada para consumo humano no país (Gwilliam et al., 2008).

Tais dificuldades põem o preço da água em Cabo Verde como o mais caro da África, em até 380 escudos (4 dólares) por m³. A empresa AEB cobra uma tarifa mínima de 86 escudos (0,90 dólares) por m³.

O preço cobrado pela recolha e tratamento de esgoto varia significativamente entre os municípios visitados, entre a não cobrança de uma taxa até 800 escudos (8,42 dólares) por ano, por vezes cobrados em simultâneo cobrança do IUP.

Novamente, a provisão informal é ainda mais onerosa do que a formal. No Bairro da Boa Esperança, um m³ de água é vendido por mil escudos (10,53 dólares), quando obtido direto de um auto tanque, e ainda mais caro na utilização de um mediador em caso de não se ter um reservatório (Figura 55). Estima-se o uso de quatro m³ por mês, perfazendo um total de 4 mil escudos (42,11 dólares).

FIGURA 54. CASA COM GERADORES UTILIZADOS PARA PROVISÃO INFORMAL DE ELETRICIDADE EM SAL REI, ILHA DE BOA VISTA



FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 55. ARMAZENAMENTO DE ÁGUA EM SAL REI, ILHA DA BOA VISTA



FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 56. DIFERENÇA NA QUALIDADE DE ACESSOS ENTRE ZONAS FORMAIS E INFORMAIS, MINDELO, ILHA DE SÃO VICENTE



FONTE: ONU-HABITAT

Actualmente, 67,9% das famílias tem acesso a rede pública de água, sendo 47,9% com ligações no interior de suas residências. O restante depende maioritariamente de chafarizes públicos (11,1%), vizinhos (9,0%) e auto tanques (7,2%). Ainda, mais de 6,4% recorrem a outras fontes, muito provavelmente meios manuais de abastecimento (Gráfico 38).

Na comparação entre ilhas, Boa Vista aparece com quase um terço de seus agregados familiares sem acesso a rede pública de água (63,3%), enquanto Santo Antão, São Nicolau e Brava apresentam percentuais abaixo de 20% (Figura 57.2) (INE, 2017b).

Quanto a instalações sanitárias, 80,8% das famílias fazem uso de sanitas, sendo que 5,4% a utilizam de maneira partilhada. Sendo assim, 19,2% dos agregados dependem de outros meios para dispor de excrementos, muitas vezes com a utilização de espaços públicos (Gráfico 39).

A evacuação de águas residuais é realizada maioritariamente por meio de fossas sépticas (53,6%), seguida pela rede pública de esgoto (26,5%), enquanto 21,9% dos agregados utilizam de meios não seguros.

Novamente, Boa Vista tem os piores indicadores, onde 45% dos agregados familiares não têm acesso à rede pública de esgoto ou a uma fossa séptica, enquanto que as ilhas do Sal, Maio e Brava apresentam valores abaixo de 10% (Figura 57.3) (INE, 2017b).

Tanto o acesso a água como a quantidade de instalações sanitárias cresceram de maneira eminente nos últimos 30 anos: entre 1990 e 2016, houve um aumento de 16,2 para 67,9% na quantidade de famílias ligadas a rede pública de água; já a percentagem de famílias com acesso a instalações sanitárias cresceu de 22,1 aos actuais 80,8%, e de 66,8 a 80,1% neste mesmo período na evacuação de águas residuais de maneira segura.

Uma série de projetos de extensão das redes de saneamento e ligações domiciliares vêm sendo implementadas nos últimos anos, com o financiamento do MCC, entre outros, em São Vicente, Espargos e Santa Maria. Porém, a maioria é realizada de forma retroativa, na tentativa de incluir assentamentos não cobertos anteriormente.

Dificilmente as redes de água e esgoto são instaladas previamente à ocupação, porém, de acordo com as Câmaras Municipais visitadas, tende-se a priorizar as ligações de água nos novos assentamentos. No caso do esgoto, na maioria dos casos utilizam-se fossas sépticas individuais ou coletivas.

10.4. ESTRADAS E VIAS DE ACESSO

O órgão responsável pela gestão, construção e manutenção de estradas a nível nacional é o Instituto de Estradas (IE). Já os acessos e vias a nível local estão a cargo das autarquias municipais.

Conforme já mencionado na Seção 8.4, a disponibilidade e qualidade das vias nas cidades cabo-verdianas são irregulares. Enquanto as zonas formais desfrutam de acessos adequados de qualidade aceitável, muitos assentamentos sofrem de acessos em dimensões inadequadas e qualidade sofrível (Figura 56). Estima-se que 43% dos cabo-verdianos vivam em um logradouro de via não asfaltada, porém, este caso, não se consideram vias com pavimentos de pedra, ou as que não contam com qualquer tipo de cobertura (INE, 2018).

Usualmente, para novos assentamentos, há a provisão de pelo menos uma malha de caminhos de terra. Tal abordagem, apesar de não ser a ideal, é importante pois esta estrutura tende a permanecer a mesma por um período muito mais longo que as edificações, e quaisquer mudanças são altamente dispendiosas – como ocorrem para assentamentos informais, onde há a necessidade de relocações no caso de organização e instalação de infraestruturas a posteriori.

10.5. GESTÃO DE RESÍDUOS

A gestão de resíduos, bem como o licenciamento e concessões de operações associadas, são regulados pelo Decreto-Lei nº 56/2015. A nível nacional, há o Plano Estratégico Nacional de Prevenção e Gestão de Resíduos em Cabo Verde (PENGeR), promulgado em 2016. A recolha de resíduos sólidos urbanos é de responsabilidade das Câmaras Municipais, que podem contar com planos municipais e intermunicipais para tal. Entende-se que somente os municípios da ilha de Santiago fazem utilização de tal plano, enquanto a maioria inclui questões relacionadas a este tema em seus regulamentos municipais e/ou códigos de postura.

Estima-se que cada cidadão cabo-verdiano produza, em média, um quilograma de resíduos por dia (em comparação com a média da OCDE de 1,4 kg/capita*dia). O método preferencial de recolha de resíduos é através de contentores na via pública, com alguns municípios a realizar a recolha porta-a-porta (Praia, Ribeira Brava, Sal, São Vicente e Tarrafal de São Nicolau).

A recolha seletiva é virtualmente inexistente, com algumas pequenas exceções (p. ex. recolha de plásticos no Paúl e de garrafas de vidro no Tarrafal de São Nicolau, ambos para reciclagem). A maioria dos municípios realiza o controle dos resíduos recolhidos e transportados.

Ainda, há o mercado informal, através de catadores que retiram frações selecionadas de resíduos dos contentores para fins de comercialização.

Com exceção de alguns municípios na ilha de Santiago, todos têm uma cobertura de recolha superior a 80% onde a média nacional dos agregados dispendo dos resíduos ou em contentores ou pela recolha pelo carro de lixo é de 72,3%. Fora do sistema oficial, predominam

FIGURA 57. CONDIÇÕES DE ACESSO À INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

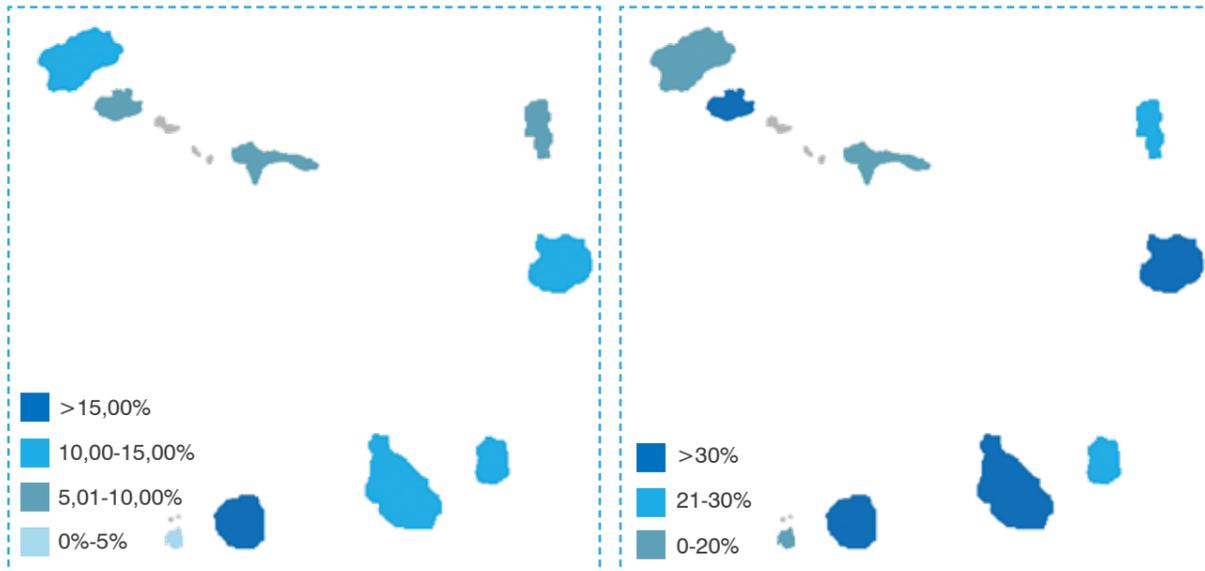


FIGURA 57.1. AGREGADOS FAMILIARES EM ALOJAMENTOS SEM LIGAÇÃO À REDE DE ELETRICIDADE. FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 57.2. AGREGADOS FAMILIARES EM ALOJAMENTOS SEM LIGAÇÃO À REDE DE ÁGUA. FONTE: ONU-HABITAT

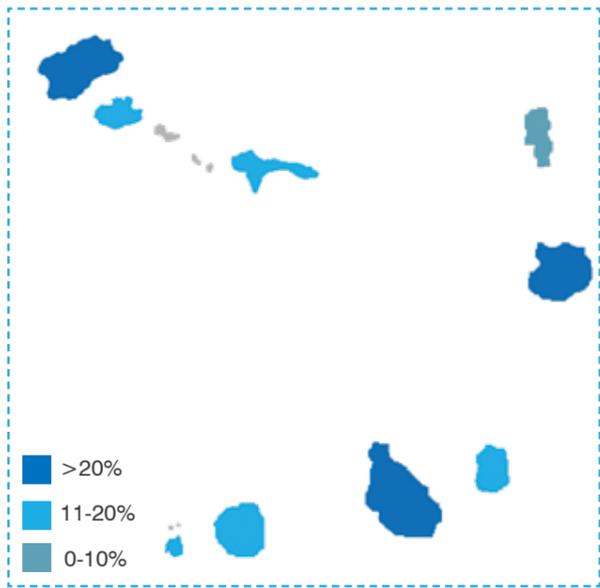


FIGURA 57.3. AGREGADOS FAMILIARES EM ALOJAMENTOS SEM LIGAÇÃO À SISTEMA DE EVACUAÇÃO DE ÁGUAS RESIDUAIS. FONTE: ONU-HABITAT

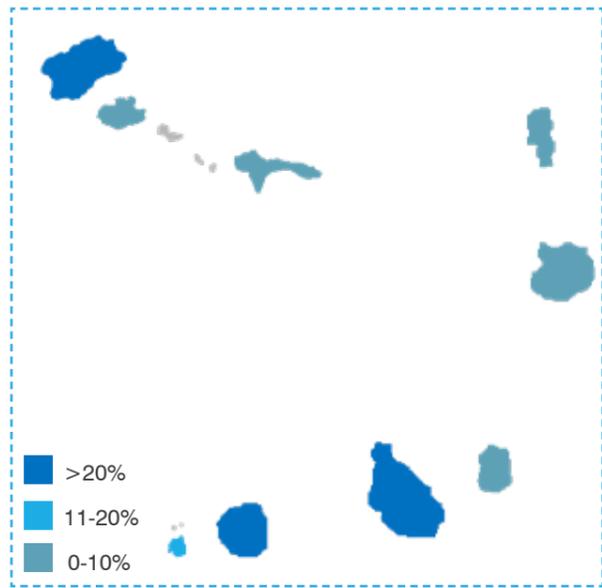


FIGURA 57.4. AGREGADOS FAMILIARES QUE UTILIZAM MEIOS NÃO ADEQUADOS DE DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS. FONTE: ONU-HABITAT

A diferença de acesso a serviços entre populações pobres e não pobres é considerável: enquanto para os primeiros o acesso à rede elétrica, de água e de esgoto é de 94%, 72% e 29%, respetivamente, para os segundos estes valores são de 79%, 53% e 13%.

TABELA 36. COBERTURA DOS SERVIÇOS - SUMÁRIO

ANO	LIGAÇÃO À REDE ELÉTRICA	ÁGUA ENCANADA*	EVACUAÇÃO DE ÁGUAS RESIDUAIS*	EVACUAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS**
1990	25,5%	16,2%	-	-
2000	50,0%	24,8%	-	-
2010	79,7%	50,4%	66,8%	72,1%
2012	87,2%	-	73,0%	75,9%
2013	86,9%	58,6%	72,3%	75,7%
2014	84,5%	60,6%	74,0%	78,0%
2015	86,2%	62,2%	76,2%	77,6%
2016	89,6%	64,6%	79,9%	77,3%
2017	90,1%	67,9%	80,1%	81,2%

*uso de fossas sépticas ou conectados à rede de esgoto
 **por contentores ou recolhidos pelo carro de lixo
 FONTE: INE, 2017b; INE, 2018

GRÁFICO 37. TIPO DE FONTE DE ENERGIA PARA ILUMINAÇÃO
 FONTE: INE, 2017b

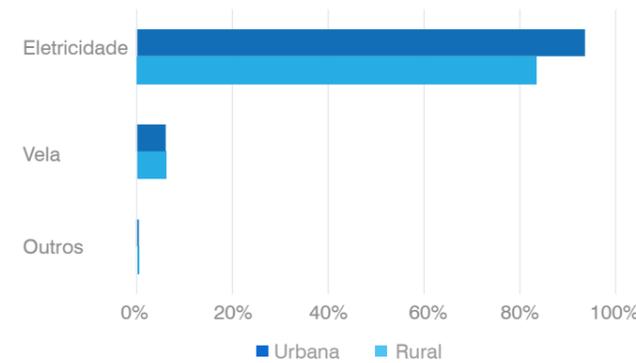


GRÁFICO 39. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS
 FONTE: INE, 2017b

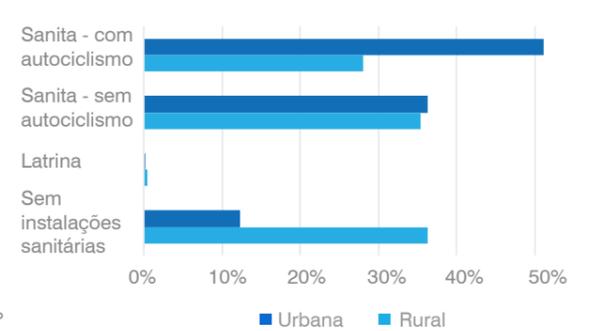


GRÁFICO 38. FONTE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
 FONTE: INE, 2017b

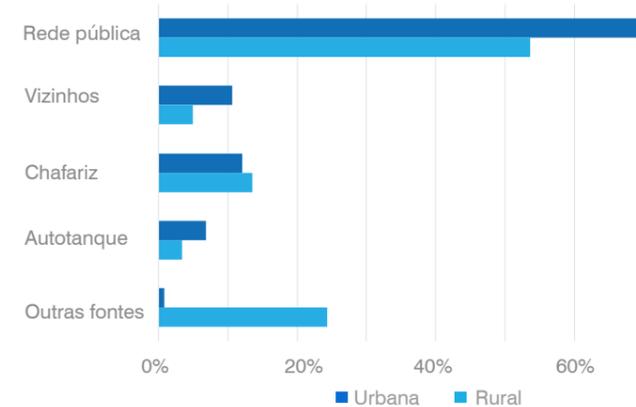
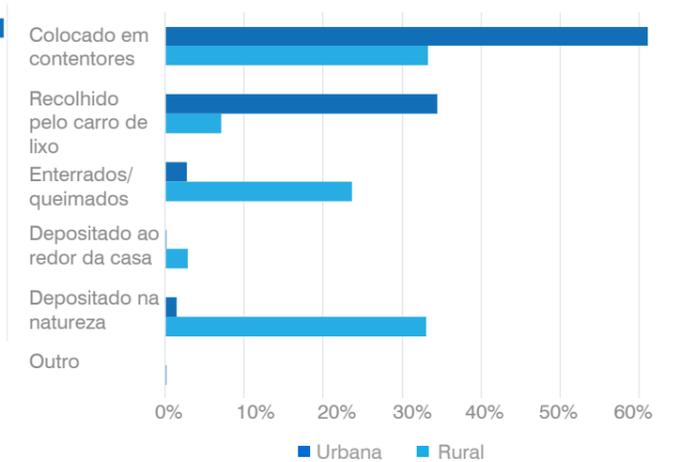


GRÁFICO 40. MODO DE EVACUAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
 FONTE: INE, 2017b



a queima de lixo e a deposição na natureza (Gráfico 40). As ilhas do Fogo, Santiago e Santo Antão apresentam maior proporção de agregados familiares sem acesso a contentor ou carro de lixo, por outro lado, todas as outras ilhas apresentam um índice menor a 5% (Figura 57.4) (INE, IMC-CV 2017).

Os resíduos são destinados quase exclusivamente para lixeiras/vazadouros municipais, os quais, apesar de oficiais, variam substancialmente no seu nível de gestão e controlo. Independentemente disto, áreas de deposição não controladas são encontradas em todos os municípios (ANAS, 2016). Os resíduos não recolhidos, são depositados na via pública, em ribeiras ou são queimados (ONU-Habitat, 2013).

Dos 22 municípios de Cabo Verde, 15 aplicam taxas de recolha e tratamento de resíduos. Em São Vicente, por exemplo, paga-se 1.200 escudos (12,63 dólares) por ano, associado ao IUP (CMSV / Direção de Assuntos Fiscais, 2018).

Os restantes não aplicam nenhum tipo de cobrança. Todos os municípios, porém, dependem do orçamento municipal para financiar o serviço, usando-se de taxas ambientais, e a taxa ecológica (Lei n° 76/VII/2010) de maneira indireta.

Quase metade dos municípios depende, ainda, de doações privadas e/ou ajuda de cooperação internacional.

10.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Uma avaliação sobre as necessidades para infraestrutura associada à habitação, mesmo de forma estimada, necessitaria de uma recolha de dados muito mais aprofundada, que inclui, entre outros:

> Pormenorização do tipo de necessidade para cada agregado familiar por tipo de serviço (p. ex., se necessita de ligação à rede pública de eletricidade, ou se uma solução alternativa como painéis solares é a mais apropriada devido a distância da rede).

> Orçamentação das atividades que, além de variarem por agregado dependendo das condições como as descritas no ponto acima, dependem dos diferentes provedores, entre outros.

De qualquer forma, a recolha e análise mais pormenorizada destas informações não contribuiriam de forma significativa para o objetivo da elaboração de uma Política Nacional de Habitação e correlatos.

10.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Grupos vulneráveis enfrentam desafios imensos no acesso a serviços. A diferença entre os níveis de acesso entre populações pobres e não pobres é considerável:

CAIXA DE TEXTO 28. PERCEÇÃO DOS PROBLEMAS DE SERVIÇOS

Em face a série de constrangimentos no acesso a serviços conforme detalhado durante este capítulo, moradores têm certas prioridades bastante claras. Estudo realizado por Silveira (2011) em dois bairros na Cidade da Praia revela que quase metade dos moradores entrevistados tem como maior urgência a melhoria da acessibilidade de suas casas e as vias de circulação. Em segundo lugar vêm as conexões de eletricidade e água, seguidas por saneamento, enquanto espaços públicos e iluminação pública ficam com uma pequena percentagem.

GRÁFICO 41. PRIORIDADES DE SERVIÇOS

Fonte: SILVEIRA, 2011



Obs.: dados obtidos a partir da média ponderada de entrevistas realizadas nos bairros de Eugénio Lima Trás e Latada, Cidade da Praia.

enquanto que para não pobres o acesso à rede elétrica, de água e de esgoto é de 94%, 72% e 29%, respetivamente, para pobres estes valores são de 79%, 53% e 13% (INE, 2015). Assim, assentamentos informais dependem principalmente de meios informais para obter eletricidade, água e organizar vias de acessos, os quais, além de ter provisão irregular e baixa qualidade, são muito mais onerosos.

Os únicos dados desagregados em relação ao género do representante do agregado familiar são em relação ao acesso à eletricidade e água.

De maneira geral, a diferença de acesso à rede pública destes serviços não é significativa na comparação entre lares chefiados por homens e mulheres; apenas no caso de água, nota-se que casas, que têm como representante uma mulher tem uma maior tendência em ter uma ligação exterior do que interior à casa (43,6% contra 47,4%). Isto pode ser explicado pelo facto de que muitas casas ainda possuem cozinhas externas (INE, 2018).

Consultas comunitárias revelam que as principais preocupações das mulheres são associadas à água e saneamento, visto que normalmente são as responsáveis por trabalhos domésticos que requerem o seu uso. Além disso, a questão de falta de iluminação foi levantada, em particular nas áreas públicas em conexão com a segurança pessoal.

10.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabo Verde tem feito progressos significativos na garantia do acesso a serviços, como a eletricidade e água, conforme se pode observar claramente nos dados fornecidos neste capítulo. Porém, o acesso a estes serviços continua a ser um grave problema. De facto, a tarifa de energia e a tarifa de água estão entre as mais altas da África (UNOHCHR, 2015) e, como visto, são ainda mais caras para moradores de assentamentos informais. Devem ser estudadas alternativas para se produzir e distribuir tais serviços de maneira menos onerosa e de forma que os custos de acesso sejam equitativos em qualquer situação.

Outro factor que afeta significativamente o acesso a serviços é a necessidade de provisão retroativa, ou seja, de instalar infraestruturas em uma área já ocupada. Considerando que muitas vezes há uma necessidade de reestruturação, e que os acessos não são adequados, os custos de desenvolvimento são muito maiores.

Sendo assim, como um primeiro passo, à semelhança do planeamento urbano também devemos pensar em infraestruturas de forma faseada.

É importante 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.

Este procedimento permite não só uma diminuição de custos por parte do desenvolvimento das infraestruturas (e, por consequência, no preço final cobrado ao consumidor), mas também resulta em uma ocupação provavelmente mais célere (diminuindo problemas de lotes não aproveitados), e numa melhoria da saúde e qualidade de vida das pessoas a partir do momento de assentamento, refletindo na sua capacidade tanto educativa quanto de produção para economia.

Por outro lado, especialmente para programas de habitação de interesse social, há que se analisar a carga financeira que tais serviços impõem a populações de baixo rendimento, particularmente àqueles em processo de aquisição ou construção de sua propriedade. Com base nisto, pode-se considerar iniciativas específicas (p. ex. subsídios cruzados) para uma equidade maior nestes pagamentos.

FIGURA 58. INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA NO BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA



Fonte: MIOth

11. CONSTRUÇÃO E MATERIAIS

11.1. INTRODUÇÃO

Conforme já reiterado ao longo deste documento, a autoconstrução é a abordagem predominante no desenvolvimento habitacional em Cabo Verde, enquanto que a parcela de mercado imobiliário abrangida pelas construtoras ainda é bastante limitada.

Apesar de ter um histórico de construção vernacular, nos últimos 50 anos houve uma mudança significativa na maneira de construir no país, com o predomínio de materiais convencionais, não só nas áreas urbanas, como também zonas rurais – embora em velocidades de transição diferentes.

Este capítulo discute a situação da indústria de construção e dos materiais de construção, particularmente no que tange a habitação, incluindo suas principais características, como abrangência, pontos fracos e potencialidades, e como estas impactam a acessibilidade da habitação e as práticas de construção.

11.2. POLÍTICAS E NORMAS APLICÁVEIS

O Decreto-Lei nº 45/2010 estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção. O decreto determina os requisitos de habilitação para uma empresa exercer esta atividade, em termos de capacidade técnica e financeira, os modelos de contratação, bem como as responsabilidades das empresas perante os seus trabalhos. Os requisitos específicos das empresas que também se envolvem na promoção imobiliária são preconizados no Decreto-Lei nº 59/2010⁴⁶.

A permissão para uma empresa actuar no sector é avaliada pela Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária (IGCI) do MIOth, e deliberada pela Comissão de Avaliação de Empresas de Construção e da Imobiliária (CAECI).

Os alvarás para empreiteiros são emitidos com base em diferentes classes as quais uma empresa pode pertencer, com diferentes exigências de quadro técnico, capital próprio, e tipo e valor de obra passível de execução (variando entre 30 mil contos para Classe 1, e acima de 2 milhões de contos para Classe 9). Uma alternativa ao alvará para empresas de pequeno porte é o título de registo, que não requer um engenheiro ou arquiteto (basta um mestre-de-obras ou profissional similar), pelo qual é possível executar obras com valor até 9 mil contos (95 mil dólares).

O processo de edificação tem seu regime jurídico convencionado no Decreto-Lei nº 18/2011, onde os parâmetros de referência básicos em termos de procedimentos e materiais são definidos. O Código Técnico da Edificação foi actualizado recentemente (Portaria Conjunta nº 4/2012), porém tem sofrido diversas críticas, e já se encontra em nova revisão com

colaboração de várias entidades.

Com relação a benefícios fiscais, desde 2005, há uma deliberação que isenta de direitos aduaneiros de importação de materiais utilizados na construção dos imóveis (Decreto-Lei nº 88/2005). Além disso, conforme já visto na Seção 4.4, há descontos de IVA, entre outros, para materiais a serem utilizados em moradias de interesse social (Decreto-Legislativo nº 11/2010).

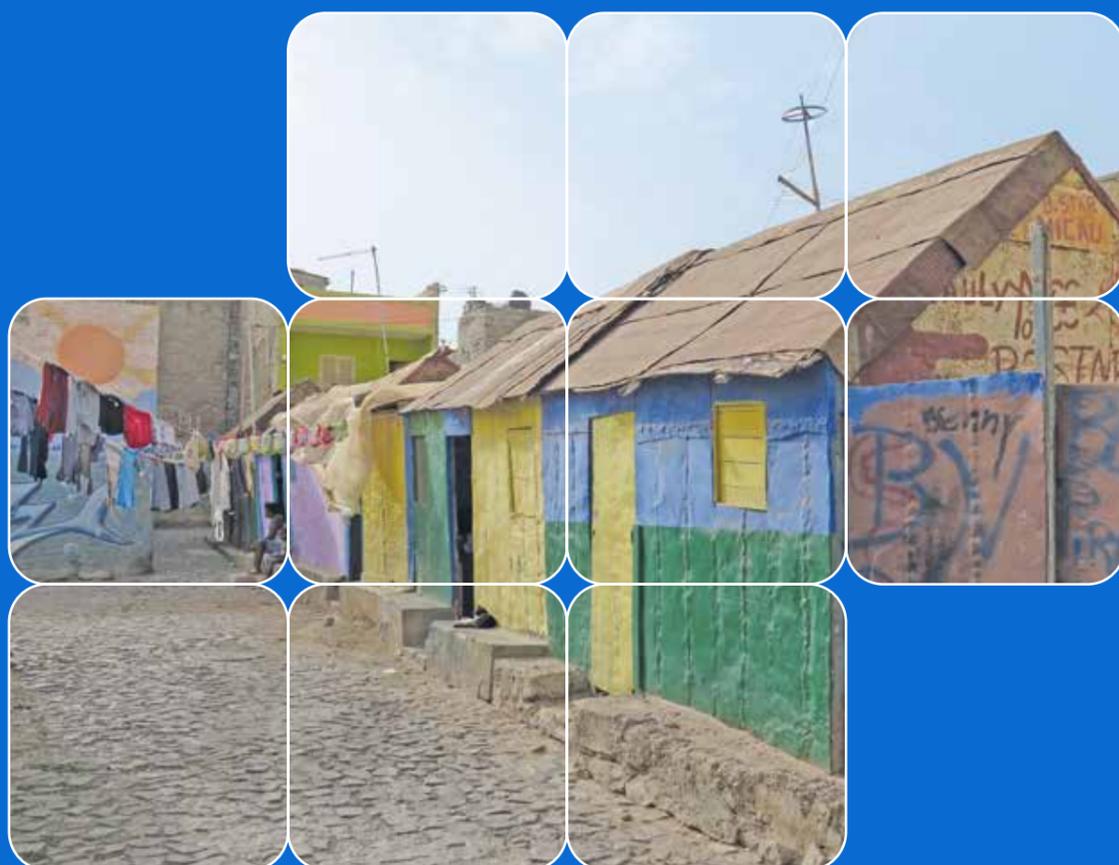
11.3. INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

O sector da construção representou 7,58% do PIB em 2015, em comparação com 8,91% em 2014, enquanto o sector imobiliário respondeu por 7,80%, aproximadamente o mesmo valor do ano anterior (7,71%) (INE, 2016c). O INE publica também um indicador que rastreia o uso e a venda de materiais de construção, o índice de produção na construção civil (IPCC). Os valores encontrados registaram variações anuais no uso e venda de materiais de construção de 6,66% e 4,26%, em 2016 e 2017, respetivamente. O indicador de materiais básicos, que inclui cimento, aço, areia e outros materiais de construção essenciais, registou variações de 5,19% e 1,36% no mesmo período (INE, 2018b).

CONSTRUÇÃO FORMAL

Actualmente, há mais de 716 empresas licenciadas para atividades de construção em Cabo Verde – quase dois terços por título de registo (Tabela 37). Em torno de 80% do total de empresas está habilitada para a construção de habitações. Nota-se uma tendência positiva na

⁴⁶Conforme mencionado no Capítulo 5, este decreto nunca foi aplicado por falta de regulamentação.



“Comprometemo-nos a utilizar de forma sustentável os recursos naturais e a concentrar-nos na eficiência de recursos de matérias-primas e de materiais de construção, [...] a promover o desenvolvimento de edifícios sustentáveis e resilientes, priorizando o uso de materiais locais [...]”

Nova Agenda Urbana, p. 76

quantidade de empresas registadas anualmente no IGCI: enquanto entre 2010 e 2015, entre alvarás e títulos de registo, foram cadastradas entre 200 e 300 empresas a cada ano, este número foi de 430 em 2016 e 584 em 2017, mais da metade de Classe 1 (Gráfico 42) (IGCI, 2018).

Em virtude de uma série de factores, que inclui desde preço dos materiais até capacidade de pagamento, as construtoras formais atendem maioritariamente os mercados de média-alto e alto rendimento, e emigrantes ou estrangeiros.

A maioria dos engenheiros e arquitetos actuando

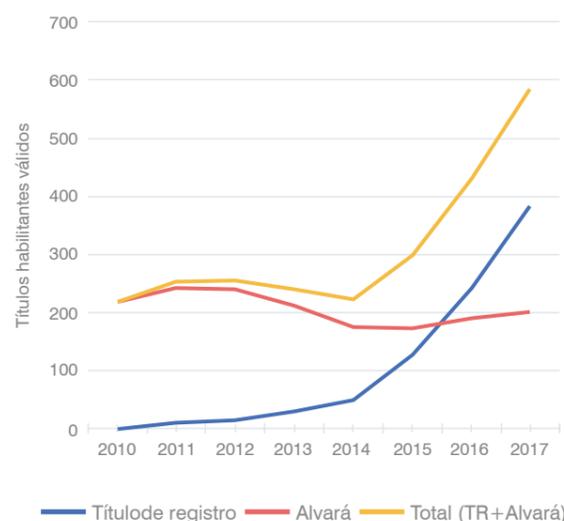
TABELA 37. EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO HABILITADAS ACTUALMENTE (AGOSTO/2018)

TÍTULOS HABILITADOS VÁLIDOS	UNIDADES
TÍTULO DE REGISTRO	433
ALVARÁS	243
Classe 1	146
Classe 2	27
Classe 3	38
Classe 4	13
Classe 5	7
Classe 6	3
Classe 7	4
Classe 8	0
Classe 9	5

FORNTE: IGCI, 2018

GRÁFICO 42. NÚMERO DE EMPRESAS HABILITADAS ANUALMENTE

FORNTE: IGCI, 2018



no mercado realizou sua formação fora do país; porém, o cenário tende a mudar no futuro com novas turmas graduando-se a partir das universidades locais. Há também uma escola técnica para formação de encarregados e, posteriormente, mestres-de-obra. O preço de contratação de um pedreiro é de aproximadamente 1.200 escudos (12,63 dólares) por dia, perfazendo-se uma média de 26 mil escudos (274 dólares) por mês.

Observa-se uma variação na percepção de dificuldade de conseguir mão de obra não-qualificada dependendo da ilha. Na Boa Vista, por exemplo, com grande procura e com pouca oferta, uma dificuldade maior foi relatada, com a necessidade constante de buscar profissionais de outras ilhas, conseqüentemente com valores de contrato maiores do que nos outros locais – até 1.500 escudos (15,79 dólares) por dia para um pedreiro e 2.000 escudos (21 dólares) para um mestre-de-obras.

O tipo de contrato a partir do cliente também varia dependendo do caso e da cultura de cada ilha. Enquanto em Santo Antão é costume pedirem-se orçamentos separados para materiais e mão-de-obra, na ilha do Sal utilizam-se predominantemente contratos com o pacote completo. Já o contrato entre profissionais por parte de empresas ou clientes é realizado das mais variadas maneiras – por dia, por empreitada, ou por obra.

Certos tipos de obras (p. ex. maior que 120 m², com mais de um andar, ou que custe mais de 9 mil contos) requerem obrigatoriamente uma empresa com alvará (e não só título de registo). Na prática, esta questão é gerida de várias maneiras. Nos casos de autoconstrução, contratar uma empresa com alvará é um factor de inibição devido aos custos associados, sendo que muitas vezes a construção ocorre informalmente, sem uma licença de construção. Em outros casos, empresas menores utilizam alvarás de empresas maiores “parceiras” para realizar tais obras.

CONSTRUÇÃO INFORMAL

Embora na autoconstrução se utilize muitas vezes a mão-de-obra do próprio morador, incluindo ou não familiares e amigos, contratar trabalhadores da construção informal é comum em todo o país. Os serviços variam de profissionais mais generalistas (pedreiros), até empreiteiros mais especializados – por exemplo para projetos de execução, fundações, cobertura, carpintaria e acabamentos.

A parcela do mercado abrangida por trabalhadores da construção informal ainda é desconhecida. Naturalmente, a qualidade do serviço prestado varia substancialmente, dependendo do treino e experiência de cada profissional.

Os preços pagos por este serviço são similares aos praticados no mercado formal. Em São Vicente, estima-se que o projeto de arquitetura e de estruturas incluindo

TABELA 38. PREÇOS DE MATERIAIS BÁSICOS

MUNICÍPIO	SACO DE CIMENTO (50 KG)	BLOCO DE CIMENTO (UNIDADE)	CHAPA DE ZINCO (UNIDADE)	AREIA (M ³)	CASCALHO (M ³)	PORTA (UNIDADE)	JANELA (UNIDADE)
PORTO NOVO	ECV 884	ECV 44 a 77	ECV 2.990	ECV 800	ECV 1.500	ECV 14.000	ECV 10.000
SÃO FILIPE	ECV 850	ECV 65	-	ECV 2.000	ECV 1.500	ECV 28.000	ECV 17.500
MOSTEIROS	ECV 890	ECV 70	-	ECV 6.000**	ECV 6.000*	ECV 22.000	ECV 14.000
PRAIA	ECV 770	ECV 60	ECV 5.860	ECV 4.750	ECV 1.200	ECV 20.000	ECV 12.000
SÃO VICENTE	ECV 738	ECV 69	-	ECV 3.200	ECV 1.400	ECV 29.000	ECV 14.500
SAL	ECV 811	ECV 65	ECV 2.570	ECV 4.500	ECV 1.500	ECV 34.000	ECV 24.000

Obs.: para portas e janelas, os preços não necessariamente estão relacionados a um padrão específico de produto.

Preço por galucho (veículo de carga utilizado no transporte deste tipo de material). Não se pôde estimar o volume normalmente transportado de produto.

FORNTE: ONU-HABITAT

todas as outras especialidades para habitação T2 pode custar cerca de 80 mil escudos (842 dólares).

não se menciona escassez de algum tipo de material, apesar da variável oferta de certos produtos específicos devido a questões de logística.

Em termos de produção, o principal artigo manufaturado localmente são blocos de cimento. Praticamente todos

FORNECEDORES FORMAIS DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Lojas de materiais de construção (drogarias) são encontradas em razoável quantidade e distribuição por todo o país. Na maioria dos municípios visitados, relata-se a existência de concorrência entre diferentes vendas. Na maior parte dos casos, estabelecimentos maiores importam materiais de outros países (nomeadamente Portugal, China, Espanha e Itália), enquanto menores dependem da revenda interna de produtos, principalmente a partir da Praia. O factor preponderante no preço cobrado e na disponibilidade é em relação ao transporte, variando significativamente entre as ilhas (Tabela 38). Pelo menos entre os maiores centros,

TABELA 39. ORIGEM DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

ORIGEM	%
Comprado	44%
Comprado e recolhido na área	53%
Doado de instituições e comprado	3%

Obs.: dados obtidos a partir da média ponderada de entrevistas realizadas nos bairros de Eugénio Lima Trás e Latada, Cidade da Praia.

FORNTE: SILVEIRA, 2011

FIGURA 59. PRODUÇÃO DE BLOCOS DE CIMENTO NO PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO



FORNTE: ONU-HABITAT

<https://mioth.gov.cv>

municípios contam com empresas que fornecem blocos de várias especificações, bem como outros produtos pré-moldados de pequeno porte.

Apesar de historicamente terem existido fornecedores de cimento nas ilhas de Santo Antão e Maio, actualmente a maior parte do fornecimento é realizado por empresas de direito cabo-verdiano, mas com ligações com Portugal (p. ex. CIMPOR e Secil, ambas com operações de produção de betão no país).

Adicionalmente, em grande escala, há a exploração das areias das praias, a jorra vulcânica explorada principalmente na ilha do Fogo, pedreiras por todas as ilhas, e a exploração de pozolana e de cal na ilha de Santo Antão (MAHOT e UNICV, 2011).

APANHA E PRODUÇÃO ARTESANAL DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

A provisão informal de materiais de construção é

relativamente comum entre as camadas mais pobres da população em Cabo Verde. As práticas variam desde grupos semiformais, produzindo e vendendo blocos de cimento, passando pela doação de empresas para empregados, até a recolha de restos de material de obras em andamento (como observado, p. ex., nas obras do Casa Para Todos em Boa Vista). Naturalmente, a produção artesanal pode acarretar em graves problemas de qualidade, pois não há um controle dos padrões nos quais estes materiais são utilizados ou entregues.

A apanha direta ocorre sobretudo para os chamados materiais inertes, como cascalho e areia, que são provenientes especialmente das áreas de ribeiras.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A maioria das obras por autoconstrução não utiliza as empresas formais nas quais há um quadro técnico

TABELA 40. MATERIAL USADO NO PAVIMENTO, NAS PAREDES E NA COBERTURA

	MATERIAL UTILIZADO NO PAVIMENTO DO ALOJAMENTO						Total
	Cimento	Madeira / Parquet	Mosaico	Mármore / granito	Terra	Outra (sintético, cortiça, borracha)	
CABO VERDE	50,3%	0,5%	48,8%	0,0%	0,3%	0,1%	100,0%
URBANO	40,3%	0,5%	59,0%	0,0%	0,1%	0,1%	100,0%
RURAL	74,4%	0,5%	24,3%	0,0%	0,7%	0,1%	100,0%

	MATERIAL UTILIZADO NAS PAREDES DO ALOJAMENTO						Total
	Reboco e sem pintura	Com revestimento Reboco com pintura/marmorite	Com azulejos	Outros materiais	Sem revestimento Com pedra à vista	Com bloco à vista	
CABO VERDE	11,4%	69,6%	0,7%	0,2%	3,7%	14,4%	100,0%
URBANO	9,5%	74,0%	1,0%	0,2%	1,3%	14,0%	100,0%
RURAL	15,4%	60,0%	0,2%	0,1%	8,9%	15,4%	100,0%

	MATERIAL UTILIZADO NA COBERTURA DO ALOJAMENTO							Total
	Reboco com telhas	Inclinada Revestida com betão	Revestida com palha	Revestida com bidão	Revestida com outro material	Terraço (betão armado)	Misto	
CABO VERDE	11,9%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	84,4%	1,7%	100,0%
URBANO	8,7%	0,6%	0,1%	0,5%	0,6%	88,2%	1,3%	100,0%
RURAL	19,0%	0,5%	1,5%	0,2%	0,0%	76,2%	2,6%	100,0%

FONTE: INE, 2017b

composto de engenheiros e/ou arquitetos. Dentre os relatos recolhidos, a maioria citou a figura do mestre-de-obras como principal referência técnica, sendo responsável pelo projeto da habitação, bem como supervisão dos trabalhos.

Em muitos casos, há também a disponibilização de tipologias-padrão por parte das Câmaras Municipais, normalmente desenvolvidas pelo respetivo gabinete técnico. Em alguns municípios este mesmo gabinete presta assistência durante a construção. Finalmente, ONGs e associações comunitárias (p. ex. CITI-Habitat, Sal Apoiada – veja Caixa de Texto 29) também fornecem apoio técnico *ad hoc*.

A falta de assistência técnica adequada durante a construção constitui um dos problemas mais graves do sector de habitação no país. Atrelada a qualidade duvidosa dos materiais utilizados, resulta muitas vezes em patologias construtivas que acabam por ser sanadas por programas estatais, usualmente a custos maiores e resultados piores do que se a edificação tivesse sido erguida corretamente.

11.4. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Historicamente, as casas vernaculares e populares em Cabo Verde eram feitas dos materiais disponíveis

localmente, como pedra solta, barro (argila e areia) nas paredes e a cobertura de palha de cana-sacarina, de folhas de carrapato, caniço ou de colmo.

A influência europeia acentuou-se a partir da década de 1970, com a proliferação do uso de blocos de cimento e betão, mas ainda utilizando certas características tradicionais de estrutura, porém mudando drasticamente o modelo de cobertura, que passou a ser do tipo laje de betão, predominante até os dias actuais (Delgado, 2011).

Hoje em dia, a construção é dominada por materiais tradicionais. As fundações são geralmente feitas de pedra, as paredes em alvenaria de blocos, a estrutura (lajes, pilares e sapatas) em betão armado, vãos em madeira ou alumínio, e revestimentos em reboco, cerâmicos e tinta plástica. Este tipo de construção é caracterizado pela utilização de inertes comuns como a areia, a brita e a pedra, bem como o aço e o cimento Portland. Somente 3,9% dos agregados do país utilizam materiais não convencionais nas paredes (ou seja, pedras e outros), enquanto 1,3% recorrem a palha, bidão ou outros para cobrir suas moradias (Tabela 40).

Finalmente, devido a flexibilidade na distribuição espacial interna, sobretudo em casas mais humildes, é usual a existência de elementos móveis como separadores dos espaços interiores, como cortinas, esteiras ou outros que podem ser substituídos ou movidos com facilidade (Centeio, 2015).

CAIXA DE TEXTO 29. PROJETO SAL APOIADA

A associação comunitária Sal Apoiada nasceu em 2007 na cidade de Espargos, na ilha do Sal. Composta principalmente por pessoas ligadas à construção civil, desde seu início teve foco em questões de habitação, seja prestando serviços para moradores no estilo *djunta mon*, ou capacitando pessoas em colaboração com organizações municipais como SAL-Habit (ver Capítulo 5). A associação teve um terreno cedido em seu nome pela Câmara Municipal de Sal, tamanho total de 1270 m², onde foram planejadas 14 casas, cada uma com 90 m². O projeto foi realizado pela SAL-Habit, enquanto a associação comprava e coletava materiais além de realizar a construção, com auxílio da câmara para transporte. O projeto parou por questões financeiras em 2009, pois tanto SAL-Habit quanto a empresa de blocos local fecharam, tendo-se terminado somente as fundações (realizadas de maneira conjunta para todas as casas) e duas fossas sépticas coletivas. Após alguns anos inativa, a associação decidiu dividir os lotes nos nomes dos moradores, por aforamento, para que cada morador termine sua construção dentro das suas capacidades. Actualmente, só três famílias moram lá (apesar de não haver ligação de água pública), e outros ou não tiveram condições de continuar ou acabaram saindo da ilha por um motivo ou outro.

Fonte: Sal Apoiada, 2018

FIGURA 60. PROJETO SAL APOIADA, ESPARGOS, ILHA DO SAL



FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 61. CONSTRUÇÕES COM DIFERENTES MATERIAIS



FIGURA 61.1: CONSTRUÇÃO TRADICIONAL EM PEDRA NA LOCALIDADE DE CHÃ DAS CALDEIRAS, ILHA DO FOGO. FONTE: MIOTH



FIGURA 61.2: CONSTRUÇÃO EM ESTRUTURAS DE BETÃO E BLOCOS DE CIMENTO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 61.3: CONSTRUÇÃO MISTA, INCLUINDO PEDRAS E BLOCOS, ILHA DE SÃO VICENTE. FONTE: ONU-HABITAT

Estima-se que só os materiais para a construção de uma casa T2, com dois pisos, custem entre 500 e 1.000 contos (5.263 e 10.526 dólares).

A autoconstrução é a abordagem predominante na construção habitacional em Cabo Verde, enquanto que construtoras atendem maioritariamente o mercado de alto rendimento.

Em suma, podem-se observar três tipologias principais pelo país (Centeio, 2015):

- > Arquitetura vernacular: casas tradicionais de pedra vulcânica com paredes de alvenaria de pedra de junta seca e cobertura de colmo mais vulgares nas zonas rurais. Utilização actual diminuta, somente em áreas rurais por pessoas de baixíssimos recursos.
- > Arquitetura colonial: moradias coloniais de pedra (muitas vezes calcária), parte dela importada da metrópole, ligadas com uma argamassa à base de argila e areia, por vezes com cal e areia, com coberturas em telha cerâmica, mais tarde substituídas por telha de fibrocimento, no centro das principais cidades.
- > Arquitetura contemporânea: uso de betão armado nos elementos estruturais, paredes de blocos de cimento e cobertura de betão armado e/ou telha (na periferia dos centros urbanos).

A tecnologia convencional (contemporânea) é caracterizada pela importação de cerca de 80% dos materiais que entram na sua composição, incorrendo em forte dependência das flutuações dos mercados internacionais. Tal situação reflete-se, entre outros, no aumento de cerca de 55% verificada no custo de construção nos últimos 10 anos (MAHOT e UNICV, 2011).

Estima-se que só os materiais para a construção de uma casa T2, com dois pisos, custem entre 500 e 1.000 contos (5.263 e 10.526 dólares). Muitas vezes, acabamentos (ou seja, reboco, pintura, azulejos) e esquadrias (ou seja, portas e janelas) são grande parte dos custos, sendo preteridos por muitas famílias.

Uma lista dos principais materiais encontrados em Cabo Verde é fornecida no Apêndice II.

CAIXA DE TEXTO 30. EXPERIÊNCIA COM BLOCOS DE SOLO-CIMENTO

Uma das alternativas ao concreto na confecção de blocos testadas em Cabo Verde é o uso de solo-cimento.

O projeto mais conhecido utilizando-se desta abordagem é o do Moradias Esperança, na cidade de Espargos, na ilha do Sal. A construção foi realizada pela SAL-Habit em cooperação com ONG África '70. Os blocos também foram produzidos por uma empresa instituída localmente, posteriormente transformada em cooperativa.

O condomínio foi finalizado em 2012, tem 20 unidades repassadas por aforamento. O projeto ainda incluiu a sensibilização de convivência em condomínio e a distribuição de um Manual de Moradores, incluindo direitos, deveres e recomendações gerais de gestão financeira, entre outros.

De acordo com conversa com moradores, um apartamento T3, de tamanho considerado adequado, tem um aforamento no valor de 9.600 escudos (101 dólares), em alguns casos reduzido a 5.000 escudos (52 dólares) devido à pedidos realizados junto à Câmara Municipal.

O uso de blocos de solo-cimento pode reduzir os custos de construção significativamente, em até 30% (Sal Apoiada, 2018). O único problema registrado pelos moradores do projeto é relativo infiltração, especialmente nas regiões próximas ao solo, já que o nível de água é próximo à superfície. Em termos de conforto térmico não há relatos negativos.

Um projeto similar ao lado do condomínio nunca foi finalizado por falta de recursos e fechamento das instituições responsáveis.

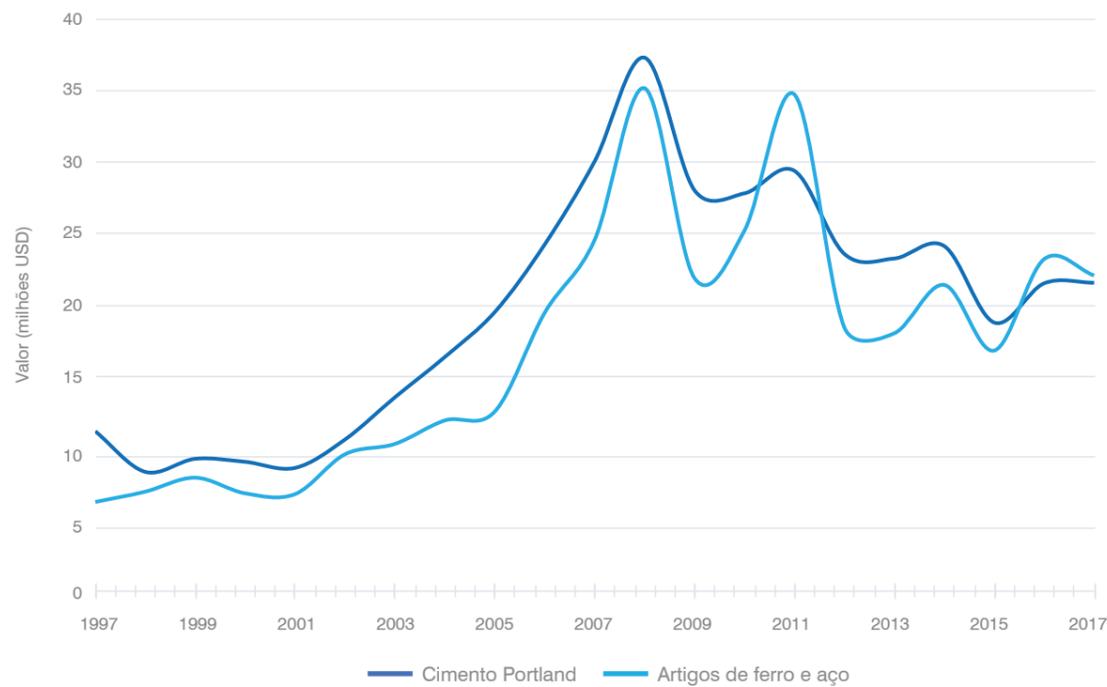
FIGURA 62. MORADIAS ESPERANÇA, ESPARGOS, ILHA DO SAL



FONTE: ONU-HABITAT

GRÁFICO 43. IMPORTAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

FONTE: UN COMTRADE DATABASE, 2018



CAIXA DE TEXTO 31. PRODUÇÃO DE AZULEJOS A PARTIR DA RECICLAGEM DE PLÁSTICO

Instalada desde 2017 no município de Paúl, na ilha de Santo Antão, uma iniciativa da Fundação dos Amigos do Paúl, na Holanda, produz azulejos através da reciclagem de plásticos. A fábrica foi financiada em parceria com a Cooperação Holandesa, através da universidade TU Delft. A capacidade de produção é de cerca de 24 mil pedras de diferentes padrões por ano, e o produto está no mercado desde Abril de 2018.

Fonte: SAPO Notícias, 2018

11.5. PRÁTICAS DE CONSTRUÇÃO

A prática de autoconstrução de moradias prevalece em todo Cabo Verde, e estima-se que mais de 80% das moradias sejam construídas desta maneira. Em geral, as principais abordagens observadas no desenvolvimento de moradias são as seguintes⁴⁷:

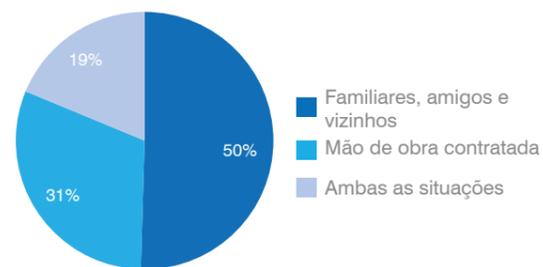
> **Autoconstrução:** gestão e construção da moradia pelos próprios (futuros) moradores, muitas vezes com ajuda de familiares e amigos (“djunta-mon”). O material é normalmente uma mistura de compras externas, apanha de inertes e produção artesanal. Apoio técnico é limitado, e normalmente advém de conhecimento pessoal de algum dos envolvidos. Mais comum nos quintis mais baixos de rendimento.

⁴⁷Deve-se notar, também, que as abordagens descritas não são excludentes: não são raros os casos em que se utiliza uma ou mais em uma mesma construção, a depender dos recursos disponíveis nos vários estágios de construção.

GRÁFICO 44. INTERVENIENTES NA CONSTRUÇÃO

Obs.: dados obtidos a partir da média ponderada de entrevistas realizadas nos bairros de Eugénio Lima Trás e Latada, Cidade da Praia.

FONTE: SILVEIRA, 2011



Estima-se que o preço de construção, incluindo materiais, esteja na faixa de 45 mil escudos (474 dólares) por m² para uma casa própria. Já para edifícios, calcula-se um valor médio de pelo menos 55 mil escudos (580 dólares) por m².

FIGURA 63. PRÁTICAS DE CONSTRUÇÃO HABITACIONAL



FIGURA 63.1. MORADIA EM CONSTRUÇÃO EVOLUTIVA COM ESCADA EXTERNA COM ACESSO SEPARADO PARA O SEGUNDO PISO, ESPARGOS, ILHA DO SAL. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 63.2. CONSTRUÇÃO INCREMENTAL NA VERTICAL, MINDELE, ILHA DE SÃO VICENTE. FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 64. CASAS SEM REBOCO



FONTE: MIOTH

Tanto o período entre aquisição e ocupação do terreno quanto o tempo de edificação da habitação são realizados em um espaço temporal que pode variar entre um e mais de dez anos, através de um processo incremental de construção.

> **Administração direta:** moradores supervisionam a construção, mas contratam trabalhadores externos (por vezes especialistas) e compram os materiais necessários. Esta é uma prática para uma ampla gama da população, do quintil 2 ao quintil 5.

> **Construção terceirizada:** uso do mercado formal, onde unidades habitacionais são construídas por empresas de construção civil sem participação do morador. Usado principalmente pelos quintis 4 e 5.

O tempo entre a aquisição (ou ocupação do terreno) e o início da construção é variável. Naturalmente, em casos de ocupações ilegais, a construção inicia-se imediatamente; nos casos de aquisição formal, conforme já mencionado, não são raros os casos em que a construção se inicie cinco anos ou mais após a compra, apesar da licença de construção normalmente dar um prazo de dois anos.

O processo de edificação da habitação é feito num espaço temporal variável, entre um e mais de dez anos. Em uma escala macro temporal, por exemplo, vários dependem de recursos próprios disponíveis em períodos irregulares, e/ou remessas esporádicas dos emigrantes; já nas zonas das ribeiras a população aproveita o período a seguir às chuvas para recolher areia e cascalho arrastados pelas cheias e depositado ao longo das linhas de água para usar na construção.

Numa escala micro temporal, nos casos em que a fiscalização é mais actuante, aproveitam-se os fins-de-semana, os fins de tarde e o período entre as 17h e as 19h durante a semana; nos casos em que o local é mais recôndito, constrói-se durante muitos anos a qualquer hora do dia, por ser mais escondido e menos frequente a acção da fiscalização na área (Silveira, 2011).

Sendo assim, as moradias são construídas de maneira evolutiva, também conhecida como incremental (Figura 63). A habitação é finalizada peça por peça, geralmente iniciando-se por sala e quarto, onde os agregados familiares já passam a residir. É normal, então, que, mesmo quando a unidade inicial já contém uma casa de banho, cozinha e peças adicionais, que se deixe o espaço previsto para futuras expansões e alterações, tanto horizontais quanto verticais.

É comum, por exemplo, que filhos construam casa nos andares superiores das casas dos pais assim que tenham condições. Ou, em outros casos, que peças adicionais sejam arrendadas ou utilizadas para fins comerciais. Muitas pessoas relatam a percepção de que muitas edificações estão permanentemente “inacabadas”. O Censo de 2010 indica que até um terço das edificações em Cabo Verde estavam em construção (“não concluídas”).

Da mesma maneira que para materiais, actualmente a maioria das casas são construídas por métodos convencionais. Para fundação, utilizam-se pedras ou vigas de betão armado como base para paredes. O piso, com base de cimento, em quase metade dos

alojamentos recebe uma cobertura de mosaico. A cobertura padrão é de laje de betão armado, com vias para futuras expansões, conforme mencionado.

As fundações são a parte da estrutura que mais necessitam modificações em casos específicos, especialmente quando se trata de ilhas com regiões arenosas com o nível freático alto. Em Sal Rei, ilha de Boa Vista, devido a medidas adicionais necessárias, uma fundação para um prédio de 200 m² pode custar até 2 mil contos (21 mil dólares). Muitas vezes usa-se plástico para impermeabilizar e proteger estruturas e, em assentamentos informais, a única saída muitas vezes é fazer-se uma nova laje como pavimento acima da antiga, inundada nos períodos de cheia.

O processo é dificultado porque normalmente não se faz a implantação das edificações com base num marco geodésico oficial sendo o alinhamento topográfico realizado com base em edificações próximas.

A prática de alvenaria estrutural, contida nas tipologias vernaculares, perdeu atratividade nos dias actuais, apesar de poder apresentar vantagens como a redução do tempo de execução, aplicação de novos materiais e aproveitamento dos diversos elementos para o desempenho estrutural. Por outro lado, necessita de mão-de-obra mais qualificada para assegurar a qualidade necessária. O Casa Para Todos realizou uma experiência com esse modelo, para um prédio de três andares, o qual resultou numa redução de até 10% no preço (IFH, 2018).

Além da questão evolutiva, a falta de reboco e/ou pintura em mais de um quarto das casas é também motivo de crítica por uma questão estética (Figura 64). Há várias ações das Câmaras Municipais neste sentido: Ribeira Grande tem tentado colaboração com fornecedores para baixar preço de tinta; a Câmara Municipal de Sal pretende adicionar descontos no novo modelo do IUP para casas com acabamentos finalizados. Por tal razão, a autoconstrução não é autorizada em Zonas de Desenvolvimento Turístico Integrado (ZTDI).

Estima-se que o preço de construção, incluindo materiais, esteja na faixa de 45 mil escudos (474 dólares) por m² para uma casa própria (CMBV / Gabinete Técnico, 2018). Já para edifícios, calcula-se um valor médio de pelo menos 55 mil escudos (580 dólares) por m² (Oásis Construções, 2018).

TIPOLOGIAS

A moradia tradicional cabo-verdiana tem com base modelos africanos de denominação “funco”, de planta retangular, construção baixa, cobertura com colmo de duas águas, com quintal na parte de trás da casa. Na parede de fachada, duas janelas e uma porta entre elas. No seu interior, não há casas de banho, somente de espaços para dormir e comer (muitas vezes usado também como sala ou dormitório). Cozinha-se no quintal, onde também ficam os animais.

FIGURA 65. TIPOLOGIAS HABITACIONAIS EM CABO VERDE



FIGURA 65.1. RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR DE RENDA ALTA, PRAIA. FONTE: MIOTH



FIGURA 65.2. RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR DE RENDA ALTA, PRAIA. FONTE: MIOTH



FIGURA 65.3. EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR. FONTE: MIOTH



FIGURA 65.4. CASA BÁSICA COM EXPANSÕES, SÃO FILIPE, ILHA DO FOGO. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 65.5. CASA TRADICIONAL, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT



FIGURA 65.6. EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS EM CONSTRUÇÃO. FONTE: MIOTH

Os espaços dedicados a lazer e serviço tinham mais importância em termos da dimensão do que aos espaços de descanso, visto que havia um único compartimento para o lazer que se transformava em zona de descanso (Neves, 2014).

Após a abolição da escravatura, há o surgimento de um novo sistema de casas, particularmente dos sobrados (casa grande) e, ao seu redor, os casebres dos rendeiros e escravos libertos.

As construções ilegais nos bairros mais pobres são normalmente casas de piso térreo com duas divisões: um quarto de dormir e a outra com a função de sala e cozinha. As restantes tarefas domésticas são remetidas ao exterior. Em muitos casos, encontram-se, ao redor das habitações, currais para gado caprino, pocilgas ou mesmo aviários improvisados dos quais se obtêm rendimentos complementares (Centeio, 2015).

Mais recentemente, tais casas têm sofrido expansões verticais, usualmente para abrigar filhos da família original, conforme já mencionado. Por outro lado, construções de classe média e alta são normalmente do tipo duplex, onde geralmente se destina o piso térreo às áreas sociais e o primeiro andar às áreas íntimas.

Apesar das recentes alterações na organização espacial das habitações, ainda se nota a importância de vivência no estilo de vida cabo-verdiano. Em habitações particulares, a dimensão da área para zona de lazer e de serviço são maiores, enquanto zonas de descanso são razoavelmente menores; já nos apartamentos de habitações coletivas, as áreas são maiores nas zonas de descanso do que nos de serviço e lazer (Neves, 2014).

11.6. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Considerando a necessidade de se construir, em média, quase 2 mil unidades por ano, o desenvolvimento de habitação apresenta o potencial de gerar uma grande quantidade de empregos. Entretanto, para estimar-se a procura de trabalho, temos de considerar que as moradias são construídas de várias formas – desde autoconstrução intermitente que pode durar 10 anos, até edifícios formais que podem entregar centenas de unidades dentro de um ano ou dois.

A fim de obter um valor conservador, a média de 4 meses para se completar uma habitação informal e de 12 meses para habitações formais (considerando como se apenas uma pessoa construisse a unidade) é usada, com base nas informações recolhidas durante pesquisas conduzidas. Espera-se que cerca de 25% das casas sejam construídas pelas próprias famílias, o que não gera, portanto, empregos externos.

Com base nessas premissas, o desenvolvimento da habitação tem o potencial de gerar aproximadamente 1,2 mil empregos diretos por ano, e pelo menos duas vezes mais indiretamente.

O desenvolvimento da habitação também ressoará em outras áreas: a indústria de materiais de construção, por exemplo, é diretamente afetada por esse aumento potencial na procura de produtos. Além disso, aumentará consideravelmente a necessidade de assistência técnica e formação.

11.7. QUESTÕES TRANSVERSAIS

Devido a restrição de recursos, moradores de assentamentos informais são particularmente propensos a ter que recorrer a produtos e técnicas de construção de baixa qualidade. Como resultado, a médio e longo prazo, há uma maior necessidade de reparos ou até de reconstrução total de suas habitações. Há muitos relatos de famílias que, apesar de serem amparadas por programas de reabilitação, voltam a fazer pedidos subsequentes.

Ainda, a apanha de certos materiais pode causar problemas ambientais, como erosão, que acabam afetando diretamente as comunidades que vivem próximas aos locais de apanha, deixando-as ainda mais vulneráveis.

Em questões de género, tanto a tradição de ter casas de banho no exterior da casa, ou o facto de que muitos agregados não têm recursos para construir casas de banhos individuais, que provoca a necessidade de partilhar, em casos de coabitação, aumentando o risco de violência de cunho sexual (ONU-Mulher, 2018). Além disso, devido a cultura de ainda as mulheres serem as principais responsáveis pela preparação de alimentos, estas são afetadas pela falta de condições das cozinhas em grande parte das moradias, já que estas são mais custosas que quartos normais, e muitas vezes são preferidas.

Pessoas com deficiência sofrem com problemas de locomoção nas áreas internas, por exemplo pela predominância de construções verticais com acesso por escada, ou portas de tamanho que restringe passagem de pessoas em cadeiras de roda. Neste sentido, é importante que o Código de Edificações inclua estes aspetos, que as construções tenham obrigatoriamente licenças de construção e as obras sejam inspecionadas regularmente para verificação de conformidade.

11.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existe uma série de constrangimentos no sector de construção que inibem um melhor desenvolvimento deste mercado. Em primeiro lugar, há barreiras burocráticas que dificultam o acesso e operação, sobretudo de pequenas empresas. Em segundo lugar, há uma falta de profissionais qualificados, nos mais variados níveis – desde com formação universitária até com formação básica de construção. Em terceiro, há uma dependência de materiais e tecnologias do exterior, gerando vulnerabilidades como flutuação de preço. Finalmente, há um problema de acesso a crédito e acessibilidade tanto por parte das construtoras quanto por parte das famílias que realizam autoconstrução.

Para se ultrapassarem os constrangimentos identificados devem em primeiro lugar as normas de construção serem repensadas para melhor se adaptarem às

necessidades e possibilidades locais, ao mesmo tempo que se cumpram os requisitos mínimos de qualidade e segurança. No geral, à semelhança do planeamento urbano e desenvolvimento de infraestrutura básica, há que se pensar de maneira evolutiva – com a possibilidade de construção faseada para ser tecnicamente adequada, e inserida nos mecanismos formais.

Para se diminuirmos os efeitos da dependência de materiais importados, há a necessidade de se incentivarem boas práticas no uso tanto de novos materiais quanto a reintrodução de técnicas tradicionais, de fácil conceção, e adaptada às circunstâncias actuais. Tal iniciativa também resultará em uma redução significativa dos custos de construção.

Finalmente, a indústria da construção provê uma grande oportunidade de criação de empregos e mão-de-obra qualificada. Cabo Verde já tem, no seu histórico, programas de incentivo de mão-de-obra, a Frente de Alta Intensidade de Mão-de-Obra (FREAIMO) criada logo depois da independência.

Na história recente, há uma multitude de ocasiões em que ONGs desenvolveram atividades de capacitação para beneficiários de programas de habitação (p. ex. África '70 no projeto Soprosal). Neste sentido, entre outros, devem-se promover iniciativas de capacitação e assistência técnica, no que poderia ser chamado de um sector privado não-lucrativo, em parceria com governos a nível nacional e local, e comunidades.

...devem em primeiro lugar as normas de construção serem repensadas para melhor se adaptarem às necessidades e possibilidades locais, ao mesmo tempo que se cumpram os requisitos mínimos de qualidade e segurança.

TABELA 41. CRIAÇÃO DE POSTOS DE TRABALHO RELATIVOS À CONSTRUÇÃO DE MORADIAS

	TEMPO DE CONSTRUÇÃO (PESSOAS-MÊS)	%	MORADIAS (MÉDIA ANUAL)	MESES DE TRABALHO (POR ANO)	EMPREGOS DIRETOS (POR ANO)	EMPREGOS INDIRETOS (POR ANO)
Auto-construção	Variado	25%	1.723	0	0	0
Construção auto-gestionada	4 meses	50%	3.446	13.785	1.149	2.297
Incorporador imobiliário	12 meses	25%	1.723	20.677	1.723	3.446
TOTAIS		100%	6.892	34.462	2.872	5.744

Premissas: Para cada emprego direto, são criados dois indiretos (com base em premissas de outros Perfis de Habitação).
FONTE: ONU-HABITAT

Para se diminuirmos os efeitos da dependência de materiais importados, há a necessidade de se incentivarem boas práticas no uso tanto de novos materiais quanto a reintrodução de técnicas tradicionais, de fácil conceção, e adaptada às circunstâncias actuais.

12. RESILIÊNCIA HABITACIONAL

12.1. INTRODUÇÃO

Apesar de ser uma enorme conquista, ter uma casa que seja acessível financeiramente, com todas as instalações e estruturas, além de disponibilidade de serviços e sustento, não é suficiente. 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.

Com efeito, a resiliência é uma questão transversal que afeta e é afetada por todos os temas discutidos ao longo deste estudo. Quadros legais e políticos precisam ser constantemente actualizados de acordo com a dinâmica dos cenários no que diz respeito a eventos climáticos.

A oferta e procura por habitação é significativamente influenciada pela ocorrência de fenómenos catastróficos, p. ex. reassentamentos ou reabilitação para populações em zonas de risco.

O acesso a crédito é facilitado quando se tem como garantia uma casa que não irá entrar em colapso com facilidade, reduzindo, assim, os riscos tanto para as instituições de crédito como para os credores.

O planeamento urbano e a gestão de infraestrutura devem corresponder às dinâmicas dos fenómenos e proporcionar proteção a nível macro para residências. Por fim, a construção civil tem um papel crucial no fomento do uso de materiais e práticas que potencializam a resiliência das habitações.

Este capítulo detalha as principais questões relativas a resiliência de moradias e aspetos associados em Cabo Verde, incluindo iniciativas a operar neste sentido.

12.2. PRINCIPAIS AMEAÇAS

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.

O Serviço Nacional de Proteção Civil e Bombeiros (SNPCB) classifica os principais riscos em Cabo Verde em dois grupos: catástrofes naturais (erupções vulcânicas, tremores de terra, deslizamentos ou desabamentos de terras, incêndios florestais, chuvas torrenciais/cheias, ciclones, inundações, seca e tsunamis) e catástrofes de origem social/humana ou tecnológica (riscos industriais, incêndios urbanos e florestais, acidentes rodoviários/aéreos/marítimos, riscos ligados à deterioração das estruturas, transporte de matérias perigosas e riscos ligados à saúde).

Os principais eventos recentes são relatados abaixo.

ERUPÇÕES VULCÂNICAS

Uma das principais ameaças que o país enfrenta naturalmente segundo os dados da Proteção Civil Nacional é o risco sísmico/vulcânico, pois em todos os casos de ocorrências as consequências foram assoladoras tanto no plano material como humano.

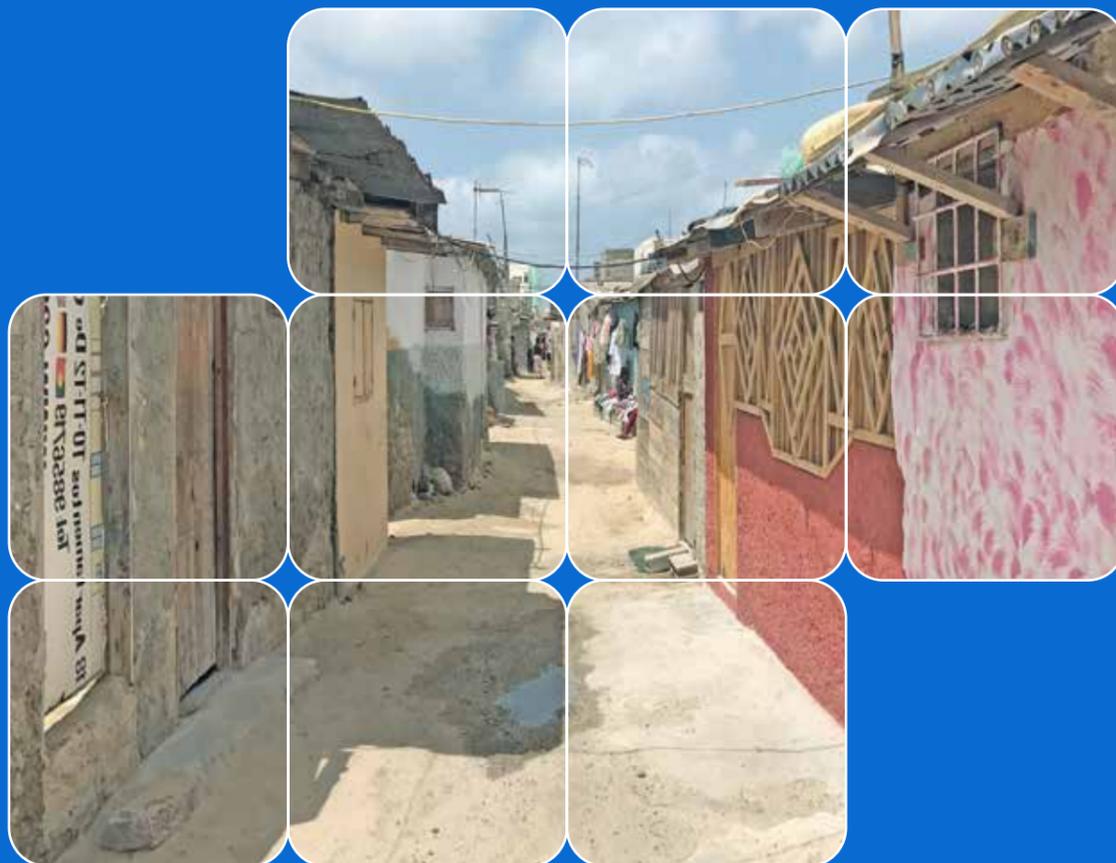
As erupções vulcânicas têm acontecido com uma frequência média de uma erupção a cada 19,2 anos. O vulcão do Fogo entrou em erupção em 1951, 1995 (durante 35 dias seguidos), e em 2014-2015, durante 88 dias (SNPCB). Detalhes do último evento são apresentados na Caixa de Texto 32.

FURACÕES

Em 2015, o furacão Fred atingiu particularmente as ilhas de Barlavento, causando danos no valor de 250 milhões de escudos (2,6 milhões de dólares) e desalojando mais de 50 famílias.

A passagem do furacão registou fortes precipitações acompanhadas de ventos fortes, maior agitação marítima com ondas acima dos 4 metros, atingindo picos de 6 metros nas ilhas mais afetadas, nomeadamente Sal, Boa Vista, São Nicolau, São Vicente, Santiago e Fogo, sendo que nas restantes ilhas houve ocorrência de chuvas moderadas a forte. O evento causou impactos negativos na produção nacional e perdas económicas nos agricultores, destruiu infraestruturas hidráulicas, culturas, e verificaram-se avultados danos nas infraestruturas públicas como por exemplo, escolas, estradas, pontes, entre outros (SNPCB).

No ano de 2018, o mau tempo assola o país sobre a passagem da tempestade tropical Helene, a sul do país.



“Promoveremos [...] medidas para o reforço e a reabilitação de todo o parque habitacional em risco, inclusive os assentamentos informais, para torná-lo resiliente aos desastres em coordenação com as autoridades locais e os actores relevantes.”

Nova Agenda Urbana, p. 77

CAIXA DE TEXTO 32. ERUPÇÃO VULCÂNICA NA ILHA DO FOGO EM 2014

Uma enorme erupção vulcânica na ilha do Fogo, iniciada em novembro de 2014, levou ao deslocamento interno de mais de mil pessoas que viviam em Chã das Caldeiras, no Município de Santa Catarina do Fogo. A lava destruiu mais de 230 edifícios, incluindo a sede do parque nacional, instalações de produção artesanal de alimentos, escola, igrejas, além de mais de 120 hectares de terras agrícolas, afetando a maioria das pessoas que tinham sua subsistência baseada em agricultura e pecuária.

Em dezembro de 2014, mais de 900 pessoas foram realocadas em centros de acomodação temporária e em casas de famílias anfitriãs. Como medida emergencial, foram estabelecidos planos de contingência para acomodar um potencial adicional de 2.109 evacuados das comunidades vizinhas a Mosteiros, no flanco nordeste do vulcão. Até 2018, trabalhos de recuperação e renascimento de Chã das Caldeiras, com grande potencial turístico, estavam em andamento.

FIGURA 66. VULCÃO NA ILHA DO FOGO



FONTE: ONU-HABITAT

Um alerta por parte do Instituto Nacional de Meteorologia e Geofísica foi emitido no dia 8 de Setembro. As ilhas mais afetadas foram Fogo e Brava, com registos de quedas de árvores e postes de eletricidade, corte nas estradas por vias de cheias e enxurradas e cortes na comunicação.

CHEIAS

Um ano após a passagem do furacão Fred, na ilha de Santo Antão, ocorreram no mês de Setembro de 2016 precipitações intensas e torrenciais que provocaram cheias e formação de ravinas com consequências devastadoras por toda a ilha.

Várias famílias ficaram desalojadas, zonas sem energia elétrica, comunicação e saneamento (SNPCB). Na sequência da ocorrência das cheias, o governo declarou o estado de calamidade com efeito de um ano.

INCÊNDIOS

No perímetro florestal do Planalto Leste, situado entre

os municípios do Porto Novo (Sul), Ribeira Grande (Norte) e Paúl (Este) na ilha de Santo Antão, ocorreu em Julho de 2018 um dos maiores incêndios em Cabo Verde. De acordo com os dados de inventariação das áreas ardidas, foram consumidos 193 hectares de área florestal, aproximadamente 13% do perímetro florestal.

Como resultado do incêndio, os sectores mais afetados foram as zonas de Floresta de Proteção e Produção de Madeira (Morro de Conceição) e Floresta Silvopastoril (Morro do Vento e Cruz João Herodes) constituídas pela vegetação arbórea, arbustiva e herbácea.

EPIDEMIAS

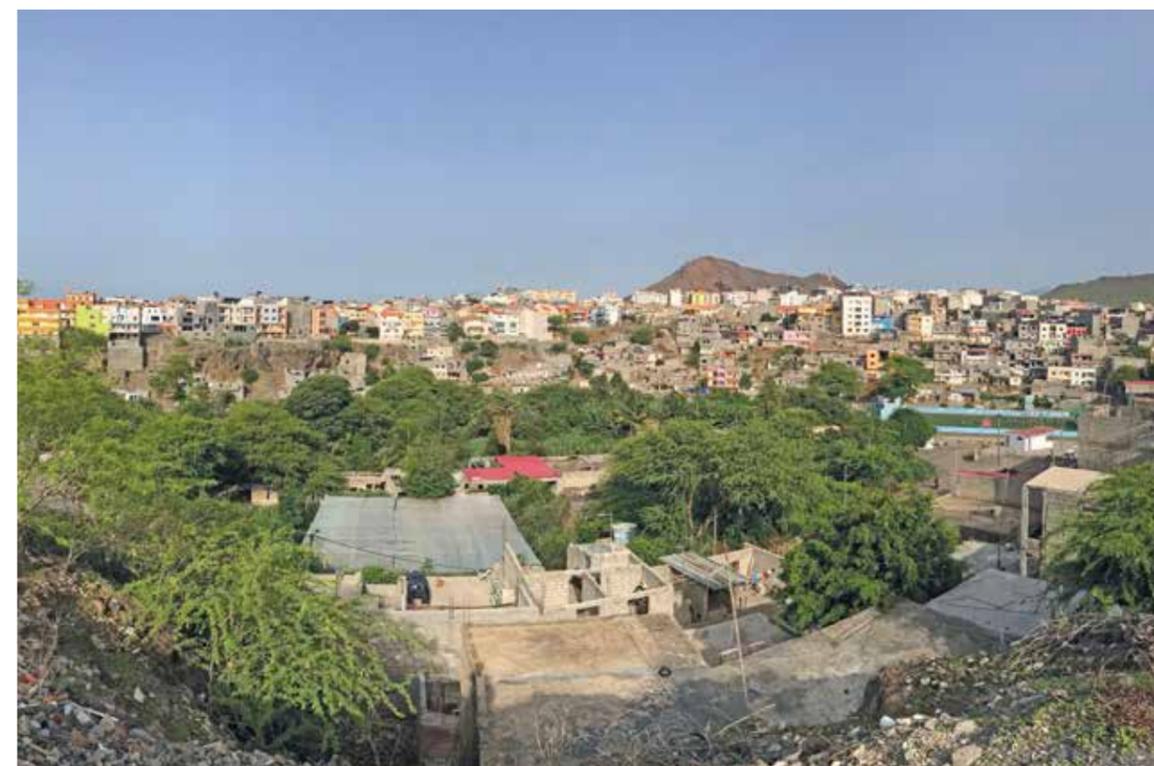
No que tange a riscos ligados à saúde, Cabo Verde historicamente já sofreu algumas epidemias como cólera, dengue, zika e paludismo. Houve uma epidemia de grande escala em 2009, com a identificação de mais de 20 mil casos de dengue, sobretudo na ilha de Santiago, provocando algumas mortes. Ainda, nos últimos anos pode-se notar as consequências de uma epidemia de zika que assolou as ilhas no ano 2015, a qual resultou em uma série de nascimentos com deficiências de microcefalia por efeitos da doença.

SECAS

É um dado adquirido que a seca em Cabo Verde é um dos traços marcantes do seu clima e, de entre os perigos naturais que afetam o arquipélago, tem sido o que assume maior relevância socioeconómica. A história do país está marcada de modo dramático pela sua ocorrência, particularmente entre o século XVII e meados do século XX, com consequências relevantes na produção agrícola do arquipélago, estando muitas delas na origem de graves crises alimentares que redundaram em surtos de fome generalizada e mortalidade.

Entre os 10 desastres naturais que mais pessoas afetaram no arquipélago entre 1980 e 2010, constam as secas de 1998 e de 2002 (EM-DAT/Cabo Verde Country Profile). Ainda decorrente de uma situação pluviométrica deficitária, tem-se o exemplo da campanha agrícola 2014/2015 que foi classificada de má pela missão de avaliação FAO/CILSS/MDR, assim como os anos de 2017/2018, o que ditou uma situação hidrológica pouco favorável e uma fraca a nula recarga das barragens. Afeta-se também a agricultura, uma vez que cerca de 96% das explorações agrícolas familiares são exploradas no sequeiro, sujeitas a elevado risco, sendo que os impactos do défice pluviométrico fizeram-se sentir ao nível da produção de milho e feijões e da produção de pasto (Word Bank Group).

FIGURA 67. CONSTRUÇÃO EM ENCOSTAS NA CIDADE DA PRAIA, ILHA DE SANTIAGO



FONTE: ONU-HABITAT

<https://mioth.gov.cv>

12.3. FACTORES DE VULNERABILIDADE

Os principais factores de vulnerabilidade em Cabo Verde estão intrinsecamente associados às características dos grupos vulneráveis já identificados ao longo deste estudo. A vulnerabilidade social soma-se aos factores de vulnerabilidade económica na persistência da pobreza e o aumento das desigualdades sociais. A rápida urbanização e a proliferação de assentamentos informais intensificam as condições de pobreza, resultado da falta de reforço dos equipamentos e infraestruturas necessárias para uma prestação de serviços básicos.

Nesta senda, as deficiências do sistema de saneamento criam condições de vulnerabilidade frente a epidemias de grande incidência comunitária. Finalmente, o uso de materiais não convencionais ou de práticas não adequadas de construção fragilizam as moradias, tornando-as propensas aos riscos de incêndios e de fenómenos climáticos adversos. Por exemplo, nos últimos anos, por toda a ilha de Santiago constatou-se a proliferação do uso das chapas metálicas em construções. A utilização desenfreada de chapas metálicas em edifícios habitacionais provoca um efeito térmico negativo pois não é apropriado para coberturas em climas quentes, além de esteticamente não ser bem

aceito (percepção de obra inacabada).

O déficit habitacional e as dificuldades de acesso à uma habitação condigna levam as populações mais desfavorecidas a instalarem-se em terrenos especialmente expostos aos perigos já referidos. No ano de 2010, calculou-se que cerca de 21,87% das edificações informais ocupavam terrenos de elevada inclinação, frente aos 8,47% registados em 1990 (Silveira, 2011). Ainda, estima-se que mais de um terço da mancha urbana edificada encontra-se nas áreas de riscos e que pelo menos 63% das áreas de riscos identificadas como sujeitas a cheias/inundações, movimento de massas (declives acentuados etc.) encontram-se na mancha urbana edificada (Silva, 2014).

No que diz respeito à erosão, o crescimento urbano resultou também na ocupação das zonas costeiras suscetíveis a tempestades e à intrusão salina e zonas próximas a ribeiras. O cenário tende a agravar com os efeitos das mudanças climáticas e a subida do nível do mar, e a contínua acção antropogénica de extração de inertes dos leitos secos das ribeiras.

12.4. POLÍTICAS E NORMAS APLICÁVEIS

A Estratégia Nacional de Redução de Riscos de Desastres (ENRRD-CV) foi lançada em 2017 e conta com sete áreas de intervenção, abrangendo uma melhor compreensão dos riscos de desastre, reforço de governação, integração de questões de risco no planeamento de desenvolvimento, financiamento e medidas de mitigação, preparação e recuperação pós-desastre.

Dentre as medidas de mitigação recomendadas, encontram-se, entre outras:

Medidas não-estruturais:

- > Assegurar que a redução de riscos de desastres é integrada nos currículos educativos de profissionais da construção.
- > Reforçar as capacidades técnicas, administrativas e operacionais das Câmaras Municipais para o licenciamento e fiscalização de obras, bem como gestão do território e fiscalização dos processos urbanísticos.
- > Promover o reforço de capacidades dos urbanistas, engenheiros e decisores urbanos sobre o desenho de planos de infraestruturas verdes para cidades resilientes, acessíveis e sustentáveis.

Medidas estruturais:

- > Promover ações corretivas exemplares (reformas e remodelações) em edifícios públicos (escolas, hospitais, centros de saúde) cujas vulnerabilidades tenham sido identificadas.
- > Assegurar que os novos projetos de infraestruturas sejam resilientes perante os riscos e acessíveis a

pessoas com necessidades especiais ou portadoras de deficiências.

Especificamente em termos de resiliência habitacional, dentre outros instrumentos de relevância, inclui-se o Código Técnico de Edificações (CTE) (Portaria conjunta nº 4/2012), actualmente em revisão, e os Códigos de Posturas municipais. Ambos devem conter referências técnicas que assegurem padrões de sustentabilidade e resiliência mínimos para edificações e correlatos, porém os documentos disponíveis hoje em dia não apresentam disposições especificamente correlatas ao tema.

O Serviço Nacional de Proteção Civil e Bombeiros (SNPCB), sediado na cidade da Praia, é o órgão responsável pela gestão de desastres em todo o território nacional. O MAA e o MS possuem delegações em todos os concelhos que devem zelar pela qualidade do ambiente natural e social da comunidade, enquanto o MIOTH é responsável por questões de infraestrutura.

Ainda, todas as Câmaras Municipais visitadas têm um pelouro responsável pelo saneamento e pela qualidade do ambiente; no que tange à habitação e correlatos, há pelouros específicos para questões de moradia e ordenamento de território, entre outros.

12.5. INICIATIVAS E PRÁTICAS PARA RESILIÊNCIA

Em termos de elaboração de estratégias para redução do risco de desastres, a ferramenta CityRAP, desenvolvida pela ONU-Habitat, tem sido paulatinamente implementada com o apoio do MIOTH em vários municípios cabo-verdianos. Até o momento, foram contemplados os municípios de Praia, Sal e Santa Catarina, e quatro outros serão incluídos até início de 2019.

O CityRAP é uma metodologia de planeamento de resiliência participativa passo-a-passo que inclui um conjunto de exercícios de treinamento e atividades direcionadas às autoridades municipais, comunidades e outras partes interessadas. A implementação desta ferramenta leva cerca de dois a três meses, e é dividida em quatro fases: identificação de resiliência urbana; coleta e organização de dados; análise de dados e priorização; desenvolvimento do quadro de acção para resiliência municipal.

De maneira geral, não há relatos de programas de larga escala com o intuito específico de aumentar a resiliência habitacional pelo país. Contudo, programas a nível central como o PRRA e outras iniciativas municipais (detalhados na Seção 5.3), aumentam a resiliência habitacional de certa maneira por muitas vezes incluírem a reabilitação de coberturas contra efeitos das chuvas, por exemplo. Fora disto, as abordagens utilizadas são, em sua maioria, improvisadas e realizadas *ad hoc*.

O uso de sistemas de recolha de água da chuva e

FIGURA 68. COLETA E ARMAZENAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL, ILHA DE SANTO ANTÃO



FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 69. MEDIDAS IMPROVISADAS DE ADAPTAÇÃO



FIGURA 69.1. ELEVACÃO DE PAREDE DEVIDO À INFILTRAÇÃO SALINA NO PAVIMENTO, BAIRRO DA BOA ESPERANÇA, SAL REI, ILHA DA BOA VISTA. FONTE: ONU-HABITAT

<https://mioth.gov.cv>



FIGURA 69.2. UTILIZAÇÃO DE PEDRAS PARA PROTEÇÃO DA COBERTURA, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO. FONTE: ONU-HABITAT

FIGURA 70. USO DE PEDRAS PARA DIMINUIR EROSIÃO, PORTO NOVO, ILHA DE SANTO ANTÃO



FONTE: ONU-HABITAT

CAIXA DE TEXTO 33. CERMI E O PEEE

O CERMI (Centro de Energias Renováveis e Manutenção Industrial) é uma instituição fundada em 2016 como parte da cooperação do Governo de Cabo Verde com Luxemburgo. O centro realiza a prestação de serviços de consultoria e desenvolvimento de projetos, particularmente na área de energias renováveis, bem como uma variedade de programas de capacitação, desde inicial de jovens, educação contínua e formação superior e especialização.

Um de suas iniciativas é o Projeto de Eficiência Energética nos Edifícios e Equipamentos (PEEE), que tem como objetivos promover a eficiência energética através da criação de quadro legal e institucional propício, e educação e disseminação de boas práticas. Dentre outras atividades, inclui-se a criação de um Código de Eficiência Energética e também revisões associadas do Código Técnico de Edificações.

Fonte: CERMI, 2019

armazenamento em cisternas é talvez o método mais comum do cabo-verdiano em lidar com problemas do clima (Figura 68). A sua utilização é mais difundida no meio rural, porém, algumas unidades do programa Casa Para Todos também contaram com esta estrutura. Com relação a rajadas de vento, recorrentes em vários períodos ao longo do ano, muitas vezes utiliza-se objectos como blocos ou pedras para diminuir a possibilidade de deslocamento da cobertura (Figura 69).

A questão de infiltração de água salina em fundações, conforme visto anteriormente, é um problema grave em locais como a cidade de Sal Rei, ilha de Boa Vista. Uma das maneiras utilizadas para tentar minimizar o problema inclui o uso de plástico como impermeabilizante ao redor de estruturas enterradas.

Em outros casos, como no Bairro da Boa Esperança, moradores constroem novos pavimentos sobre os antigos danificados, tendo que, em consequência, adicionar elevação às paredes e à cobertura. Uma moradora reporta ter realizado tal procedimento pelo menos três vezes (Figura 69).

No mesmo bairro, várias casas padeceram de um incêndio há mais ou menos 20 anos, logo após a ocupação inicial. Neste caso, houve uma recomendação da Câmara Municipal, com suporte na aquisição de materiais, para que as casas fossem reerguidas com blocos de concreto ao invés de materiais inflamáveis, como originalmente concebidas.

Uma estratégia para diminuir a erosão e a lixiviação de materiais por vias de acesso durante eventos de chuva é o de adicionar barreiras em áreas de maior desnível.

Ter uma casa vulnerável representa não só investimentos perdidos, mas também crianças que não podem ir à escola e adultos que não podem trabalhar, reduzindo o rendimento escolar e a força de trabalho.

Em Porto Novo, por exemplo, utilizaram-se pedras retiradas de antigas casas vernaculares (não se sabe se por iniciativa dos próprios moradores ou do município) (Figura 70).

A nível municipal, apesar da inexistência de planos de gestão de risco a nível local em muitos casos, a maioria das Câmaras Municipais relata direcionar novas habitações a áreas mais seguras contra eventos. Adicionalmente, os gabinetes técnicos fornecem suporte para uso de técnicas adaptadas a problemas específicos – em Paúl, por exemplo, se dá assistência para fundações adaptadas a áreas de cheias.

12.6. SEGURO HABITACIONAL

Actualmente, duas empresas de seguro dominam o mercado em Cabo Verde: Garantia e Impar. O seguro habitacional pode cobrir tanto o imóvel como os pertences pessoais. A cobertura multirrisco usualmente inclui, como base, incêndio, raio e explosão. Adicionalmente, pode-se incluir fenómenos sísmicos, tempestades, inundações, entre outros. O estudo de riscos é feito internamente pela seguradora, de maneira *ad hoc*.

Relata-se que a maior parte dos clientes são emigrantes ou estrangeiros, e que a grande maioria adquire os produtos como parte de um pedido de crédito, o qual é facilitado já que as seguradoras têm convênios com os grandes bancos. Para um crédito no valor de 4 mil contos (42.100 dólares), considerando-se uma cobertura básica, estima-se um valor de 5.000 escudos (53 dólares) por ano (Garantia Seguros, 2018).

12.7. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

A crescente incidência e magnitude de eventos naturais, especialmente como consequência das mudanças climáticas, demandará grandes esforços de

Devem ser tomadas medidas para facilitar o emprego das comunidades deslocadas de zonas de risco e melhoria da renda dessas famílias para que permaneçam nas unidades construídas e não voltem novamente a realizarem ocupações irregulares.

diversos actores para a gestão de riscos de desastres. Especialmente no caso das habitações, a difusão de práticas que podem aumentar a resiliência das moradias é vital, portanto, todos os meios disponíveis devem ser usados para esse propósito.

Programas de capacitação serão especialmente importantes no que diz respeito à assistência técnica na autoconstrução e reabilitação. Além do uso de manuais e meios digitais, treinamentos e aplicação *in loco* serão necessários. Dessa maneira, o fortalecimento de pessoal técnico no âmbito local, através de técnicos do governo, líderes comunitários, dentre outros, é essencial. Os números devem ser definidos baseados nas demandas locais, em discussão entre comunidades e municípios.

12.8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não há como enfatizar o suficiente a importância de se construir habitações que sejam resilientes às ameaças que estas têm que enfrentar. Ter uma casa vulnerável representa não só investimentos perdidos, mas também crianças que não podem ir à escola e adultos que não podem trabalhar, reduzindo rendimento escolar e força de trabalho, conforme comprovado em estudos realizados no Concelho do Tarrafal, ilha de Santiago (CMT / Presidência da Câmara Municipal, 2018).

Não obstante, medidas de adaptação estarem a aparecer no nível macro, ainda que incipientemente, além de programas de reabilitação habitacional que consequentemente aumentam a resiliência, a resposta mais comum a nível de habitação tem sido o improvisado. Apesar de ambos tipos de acção serem necessários, mais esforços deveriam ser direcionados a proporcionar assistência no âmbito familiar, especialmente em melhorar as práticas de autoconstrução, com foco nos pontos mais frágeis da habitação (isto é, fundações, pilares e cobertura).

Apesar do SNPCB conduzir programas de

conscientização e fornecer assistência técnica, o seu foco incide na preparação e recuperação para desastres. Nesse sentido, seria útil que o INGT colaborasse com as Câmaras Municipais e com o SNPCB no desenvolvimento de iniciativas específicas para moradias. Além disso, dado o aumento da necessidade de pessoal, as responsabilidades poderiam ser compartilhadas entre as diferentes entidades.

Recomendam-se projetos sociais de organização e mobilização comunitária no desenvolvimento de reassentamentos e recuperações ambientais, de educação ambiental, sanitária e drenagem, com o objetivo de conscientizar para não haver novas ocupações em áreas de riscos e dar destino adequado aos resíduos produzidos pela comunidade.

Devem ser tomadas 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.

É necessário que os municípios com o apoio institucional do governo através do MIOTH e técnico do INGT façam os estudos das áreas de risco e, quando estritamente necessário, realizem projetos de remoções, com reassentamento das famílias e recuperação ambiental da área desocupada.

13. CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS

O sector de habitação em Cabo Verde revela um conjunto de desafios e oportunidades: há um claro progresso em direção à que os cabo-verdianos tenham acesso à uma moradia condigna, que pode ser impulsionado pela implementação de medidas institucionais e normativas apropriadas.

A avaliação do Perfil do Sector de Habitação em Cabo Verde revela um conjunto de desafios e oportunidades. De uma maneira geral, e particularmente nos últimos 30 anos, o país tem realizado um claro progresso em direção a que os cabo-verdianos tenham acesso a uma moradia condigna.

Uma série de normas 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 de ainda apresentar um cenário crítico, **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.

Não obstante sua abrangência, **o quadro normativo actual é complexo e de difícil implementação**. Há uma dispersão de normas relativas à ordenamento do território, urbanismo e habitação, muitas aplicadas em parte ou não implementadas, que geram não só esforços adicionais na condução de projetos, mas que também levam a informalidade.

Neste contexto, em primeiro lugar, recomenda-se a **elaboração de uma Política Nacional de Habitação (PNH) para Cabo Verde**. Para tal, a política deve consolidar de maneira clara e concisa uma visão e objetivos, bem como definir diretrizes e princípios, para o desenvolvimento inclusivo, sustentável e resiliente do sector de habitação no país.

O processo de elaboração de uma Política Nacional de Habitação, deve incluir uma revisão integrada das normas relacionadas, e esta deve referenciar legislações específicas para questões em particular. É

importante que esta **Política esteja alinhada com a Política Nacional de Ordenamento do Território e do Urbanismo**, em elaboração, além do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável e outros planos sectoriais**. Em particular, o pleito da função social do solo e da propriedade, bem como o direito à moradia condigna, deve ser reforçada e refletida especialmente nos regulamentos de ordenamento de território e IUP, para promover o uso do solo em áreas urbanas consolidadas para o seu devido fim.

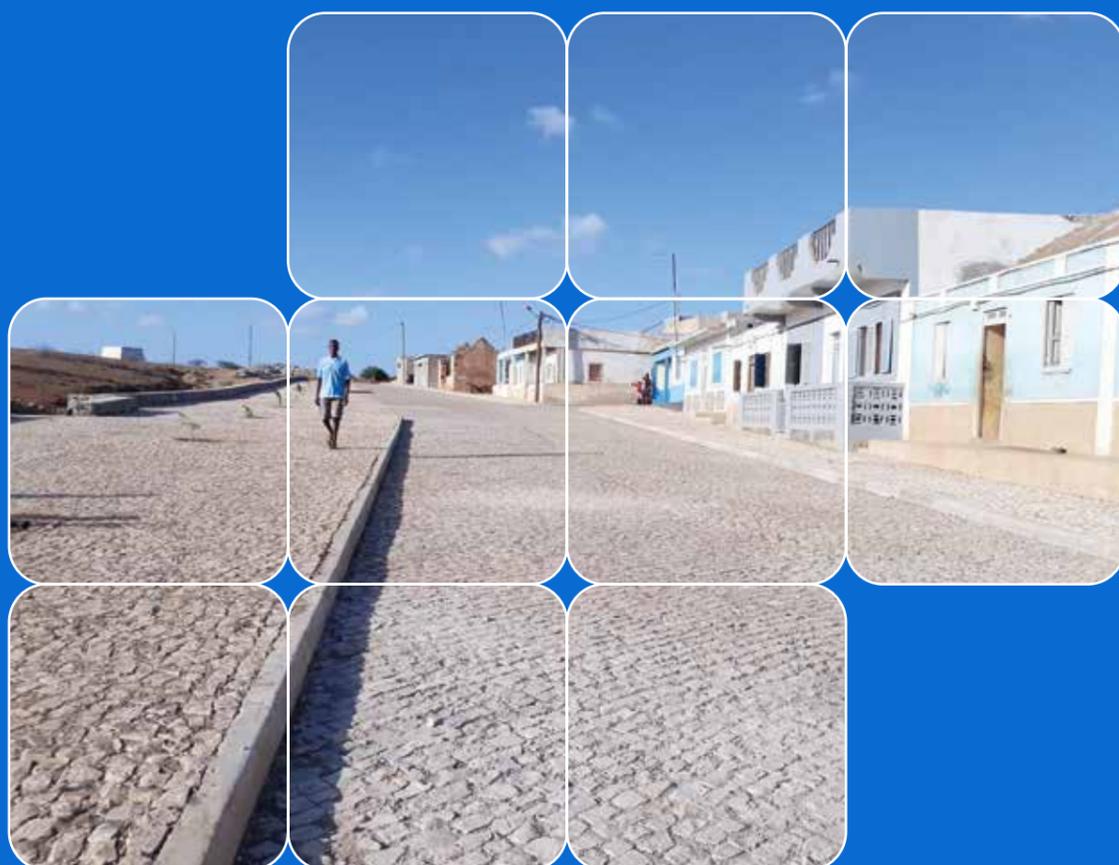
No que diz respeito ao quadro institucional, **o INGT e os municípios**, em especial os gabinetes técnicos, **são os principais agentes actuando em urbanismo e habitação**. Ambos sofrem com a falta de recursos financeiros e técnicos. Sendo assim, há uma necessidade de **reforço das suas capacidades e, idealmente, da criação de uma instituição que seja a principal referência técnica para questões habitacionais**.

O cidadão cabo-verdiano é o maior promotor da habitação do país por vias de autoconstrução, sendo o responsável por quase 80% das construções habitacionais actualmente. O sector formal da construção é limitado a famílias de altos rendimentos e estrangeiros, devido aos altos custos de construção e dificuldades de acesso a crédito, enquanto programas do governo têm alcance limitado em termos de entrega de unidades completas (como no programa Casa Para Todos), porém aumentada abrangência em programas de reabilitação (tanto a nível nacional como a nível local).

Neste sentido, há a necessidade de se dar o **suporte necessário para que a autoconstrução seja realizada de maneira adequada e conforme normas técnicas, as quais devem ser adaptadas para a realidade local**. Ainda, **o sector privado deve ser promovido para englobar uma maior parcela da população**, usando mecanismos de financiamento fundiário e modelos alternativos de entrega de moradia, especialmente de interesse social.

Actualmente, **meios formais de financiamento**

Recomenda-se a elaboração de uma Política Nacional de Habitação alinhada com a Política Nacional de Ordenamento do Território e Urbanismo, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável e outros planos sectoriais.



“Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas”

Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11, Meta 11.1

imobiliário são limitados a uma pequena parcela de empresas e cidadãos cabo-verdianos. Estima-se que menos de 15% da população têm condições de pagar pela unidade formal oferecida pelo mercado. Isto decorre especialmente das altas taxas de juro e dos requisitos de empréstimos, bastante restritivos considerando as condições de empregabilidade da maioria da população. **A obtenção de títulos formais de propriedade como garantia é um primeiro passo, mas o mercado deve oferecer mecanismos de crédito realistas, particularmente sob a forma de microcrédito,** que respeitem as necessidades e capacidades da maioria da população, que constrói sua casa em etapas e na medida de obtenção de rendimentos. Ainda, todo o contínuo de opções de crédito, desde arranjos informais (como o toto-caixa) até os mais formais, deve ser fortalecido.

Com base na abordagem de “habitação no centro”, **a questão da moradia deve ser integrada de forma mais holística nas estratégias nacionais de desenvolvimento, como um vector para geração de emprego e prosperidade.** A nível local, deve ser assegurado o vínculo entre desenvolvimento de habitação, infraestrutura, espaços públicos, ofertas de emprego, meios de subsistência, financiamento, entre outros.

Apesar de sempre almejar um cenário ideal, tal **desenvolvimento deve ser visto de maneira evolutiva,** ou seja, com a provisão inicial do mínimo que garanta condições de habitabilidade (p. ex. delineamento de vias e espaços públicos, bem como provisão de água e eletricidade), enquanto se realizam melhorias graduais de acordo com a possibilidade de recursos.

De facto, um desenvolvimento urbano adequado também permite que as **idades recuperem os custos de investimento** (p. ex. através da melhoria dos impostos sobre a propriedade, em particular em lotes não utilizados localizados em áreas centrais), **e, progressivamente, criem a sua capacidade de oferecer melhores serviços.**

Nas condições actuais, nem os municípios **nem o mercado conseguem fornecer um número suficiente de lotes urbanizados em relação a demanda.** Até 50% das novas famílias acabam ocupando terras ilegalmente, ficando sem segurança em relação à sua propriedade, e não pagando os tributos devidos que poderiam ser utilizados para desenvolvimentos futuros. Nesta senda, esforços devem ser direcionados a liberar lotes já infraestruturados, porém ociosos (no contexto de função social do solo), bem como acelerar processos de urbanização de áreas de expansão, com a provisão prévia de infraestrutura, e mecanismos melhorados de precificação e entrega dos lotes.

Com relação à construção em si, os principais problemas enfrentados incluem o **alto custo de materiais e a limitada assistência técnica.** Apesar de um aumento

A questão da moradia deve ser integrada de forma mais holística nas estratégias nacionais de desenvolvimento, como um vector para a geração de emprego e prosperidade.

de quase 100% no número de empresas cadastradas no sector da construção nos últimos dois anos, muitas moradias ainda são construídas sem o suporte necessário; conforme já mencionado, é necessário que se promova o **sector privado voltado à habitação de interesse social,** para que justamente a parcela mais vulnerável não continue desatendida.

O preço do material é especialmente afetado pelos custos de transporte, já que são, em sua maioria, importados. Embora seja necessária uma abordagem muito mais ampla a este respeito, medidas que visam a abertura do potencial não realizado no mercado imobiliário naturalmente aumentarão a demanda por materiais e, com condições de mercado favoráveis, ampliarão a oferta doméstica de produtos. Ainda, é importante que **materiais alternativos utilizando recursos locais sejam promovidos** – porém, sempre respeitando as limitações do meio ambiente.

No âmbito de resiliência contra as mais variadas ameaças, que vão desde seca até tempestades, medidas a nível nacional e municipal, como mapeamento de riscos e planos de acção têm sido realizadas. Porém, a nível de habitação, as intervenções são, na sua maioria, *ad hoc* e improvisadas, como a coleta de água pluvial e armazenamento para consumo. É importante que os planos elaborados incluam a escala da habitação, e que sejam implementados com a participação direta das comunidades afetadas.

Calcula-se que a necessidade habitacional para acomodar novos moradores devido ao crescimento populacional em Cabo Verde até o ano de 2030 esteja na casa das 26 mil unidades. O crédito necessário para erguer estas edificações chega a casa dos bilhões de dólares, dos quais até 90% podem vir por meios formais, se corretamente promovidos. Pelo menos 5 km² de área serão necessários para acomodar as novas unidades, junto com espaços públicos, serviços e outros. Finalmente, na perspectiva desta necessidade ser uma oportunidade de capacitação e geração de empregos, se adequadamente promovido, este sector pode gerar mais de 1,2 mil postos de trabalho por ano.

Com base nesta análise, entende-se que a **autoconstrução permanecerá como o principal meio para a maioria dos cabo-verdianos ter acesso a uma moradia acessível em um futuro próximo.** Portanto, o principal desafio a curto e médio prazo será impedir que tais práticas resultem em condições não adequadas, concentrando-se na provisão de lotes urbanizados, fora

de áreas de risco, com diferentes modelos de entrega de habitação e assistência técnica para construção.

Finalmente, com base no exposto, entende-se que são três os pilares principais que vêm basear o conjunto de objetivos e ações que visam promover um sector habitacional funcionando de forma inclusiva, eficiente e sustentável para assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e contribuir para o crescimento económico do país de forma sustentável:

I. Mercado Formal da Habitação

Fomentar um mercado habitacional mais acessível, competitivo e inovador através da consolidação da legislação e regulamentos, subsídios à demanda e incentivos à oferta para que o custo da terra, da infraestrutura, dos materiais de construção e da habitação para venda e arrendamento seja mais acessível e responda às necessidades habitacionais da população de baixa e média renda.

II. Áreas Informais e Autoconstrução

Orientar a melhoria das infraestruturas e serviços básicos e regularização fundiária nas áreas informais, apoiar a autoconstrução através de incentivos fiscais e financeiros, instrumentos de crédito e assistência técnica.

III. Intersectorialidade

Orientar e articular iniciativas multisectoriais e complementares ao sector habitacional, tais como maior eficiência e transparência na gestão fundiária, desbloquear a oferta de terras, apoiar o planeamento territorial a nível municipal, melhorar a regulamentação de edificações e indústria da construção, ampliar e

diversificar o acesso ao financiamento habitacional e à construção, melhorar o acesso à infraestrutura e aos serviços básicos locais.

Tanto a implementação adequada dos planos existentes como a introdução de abordagens inovadoras são necessárias. Para este fim, sugere-se a condução de testes-piloto em algumas áreas específicas de intervenção com o objetivo de compreender os constrangimentos e potencialidades de diferentes iniciativas na prática, com a colaboração das diferentes entidades que trabalham nos vários aspetos do desenvolvimento da habitação.

Algumas áreas de intervenção incluem o microfinanciamento de componentes de habitação que aumentam a sua resiliência; o desenvolvimento de diferentes meios de divulgação de informações sobre práticas de construção melhoradas (p. ex. construção de protótipos, elaboração de manuais, aplicativos de telefone); a simplificação de procedimentos administrativos; a realização de reuniões locais regulares sobre questões de habitação e o desenvolvimento urbano; entre outros.

É importante reiterar que **grupos vulneráveis tais como mulheres, jovens, deficientes físicos e pessoas que vivem na informalidade enfrentam dificuldades ainda maiores em todos os aspetos relacionados ao acesso à habitação.** Na maioria dos casos, não só vivem em condições inadequadas, como pagam mais caro por serviços quando disponíveis. Nesta senda, são necessárias medidas realmente holísticas e equitativas, que promovam a inclusão de todos os cidadãos cabo-verdianos, para que estes grupos tenham o apoio necessário para aceder a uma moradia adequada.

O sucesso da Política Nacional de Habitação depende da forte articulação dos governos nacional e locais e do apoio da iniciativa privada e da sociedade civil como um todo. Os Planos de Habitação deverão ser realistas, com estabelecimento de programas, projetos corretamente executados e metas que possam ser cumpridas de acordo com os recursos disponíveis.

O desenvolvimento da cadeia de produção de habitação permitirá acelerar o crescimento e a diversificação da economia, de forma a atrair maior investimento privado e promover a geração de empregos. Por fim, o caminho mais viável para **um desenvolvimento sustentável do sector de habitação é permitir flexibilidade, adaptabilidade e progresso contínuo das soluções propostas, respondendo à dinâmica social e levando em consideração as limitações e as capacidades associadas em cada momento, a cada comunidade.** Tais aspetos são particularmente importantes no caso de Cabo Verde, que conta com diferenças significativas de condições socioeconómicas, ambientais e habitacionais, e variada capacidade dos quadros técnicos e recursos em cada um dos seus municípios.

FIGURA 71. CONSTRUÇÃO EM MADEIRA NUM ASSENTAMENTO INFORMAL NÃO CONSOLIDADO



FONTE: MIOTH

<https://mioth.gov.cv>

CARTA PARA A POLÍTICA NACIONAL DA HABITAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. DADOS DO PERFIL SECTOR HABITAÇÃO	3
DÉFICE HABITACIONAL	3
NECESSIDADE HABITACIONAL ATÉ 2030	3
OFERTA E DEMANDA HABITACIONAL	3
INADEQUAÇÃO DE MORADIAS	3
3. OBJETIVO GERAL E PILARES ESTRUTURANTES	4
PILAR 1: MERCADO FORMAL DA HABITAÇÃO	4
PILAR 2: ÁREAS INFORMAIS E AUTOCONSTRUÇÃO	4
PILAR 3: INTERSECTORIALIDADE	4
4. PRINCÍPIOS ORIENTADORES	4
5. ACÇÕES ESTRATÉGICAS	5
6. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO	7
PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (PLANAH)	7
PLANOS MUNICIPAIS E REGIONAIS DE HABITAÇÃO (PLAMUH)	7
SISTEMA DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS (SIH)	7
SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA PNH (SMA)	7
7. AÇÕES COMPLEMENTARES	8
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	8



“O objectivo do Governo é garantir, através de metas devidamente estruturadas e avaliadas em termos de impacto, o desenvolvimento sustentado de Cabo Verde, orientado para trazer felicidade aos cabo-verdianos com base em mais liberdade e mais democracia, pleno emprego, aumento de rendimento médio do país, potenciar maior e melhor segurança e proporcionar mais qualidade de vida para todos”

1. INTRODUÇÃO

A base para a elaboração da presente Carta para a Política Nacional de Habitação, são as conclusões advindas do estudo do Perfil do Sector de Habitação de Cabo Verde, o qual abarcou uma extensa recolha de dados, análise e discussões com os mais variados actores envolvidos na cadeia do sistema de produção imobiliária no país. A falta de uma política nacional habitacional, combinado com um forte crescimento urbano desordenado em algumas cidades, levou ao crescimento acelerado do défice habitacional em Cabo Verde nos últimos anos.

A Política Nacional de Habitação será uma referência de longo prazo para a habitação em Cabo Verde, definirá as premissas, os princípios, as diretrizes e os instrumentos para os programas habitacionais, bem como o quadro institucional que será o responsável pela elaboração e implementação de programas, ações e outras iniciativas na área da habitação de interesse social e de mercado.

A base para a elaboração da Política Nacional de Habitação (PNH) são os dados, análises e recomendações resultantes do Perfil do Sector de Habitação de Cabo Verde (PSH), devendo-se no entanto actualizar e aprofundar a recolha desses dados em parceria com o INE e municípios, no que se refere ao défice habitacional para que a distribuição seja pelos componentes já definidos, à inadequação de moradias por concelhos, às projeções das necessidades habitacionais decorrentes do impacto futuro das atividades turísticas nas ilhas, as migrações por concelho, a oferta do mercado imobiliário (terra e habitação) e a análise da renda familiar por concelhos para o cálculo da demanda por habitação.

Conforme recomendado pelo PSH, para elaboração da PNH deverá também ser efetuada uma revisão detalhada do enquadramento político e normativo, o financiamento habitacional, ordenamento territorial, ambiente, gestão da terra, regulamentação geral de edificações, mercado imobiliário de venda e arrendamento, incluindo os referentes à segurança e ações e dimensionamento de estruturas, fortalecendo referências para se assegurar consistência na implantação da PNH.

2. DADOS DO PERFIL SECTOR HABITAÇÃO

DÉFICE HABITACIONAL

O Perfil Sector de Habitação, concluiu que Cabo Verde tem um **defícite habitacional 8.7%** correspondendo a **11.119 agregados familiares** e **39.023 indivíduos**. Relacionando o défice aos agregados existentes na mesma ilha, verificamos que o Sal tem em termos de agregados familiares o preocupante défice de 20,2 e a Boavista de 16,3, correspondente respetivamente a 1.666 e 605 agregados familiares. O défice habitacional foi calculado com base nos componentes, 1. habitações precárias, 2. coabitação familiar, 3. despesa excessiva com arrendamento e 4. Sobrelotação.

NECESSIDADE HABITACIONAL ATÉ 2030

Com base em dados de 2017, o Perfil do Sector da Habitação estimou que Cabo Verde tinha uma população de 537.231 habitantes, sendo 152.544 agregados familiares, dos quais 106.110 em áreas urbanas e 46.434 em zonas rurais. Concluiu o PSH que as necessidades habitacionais para o horizonte de tempo de **2030**, serão de **26.412 novas habitações** para uma população de 621.141 habitantes e um crescimento populacional de 92.439 habitantes no mesmo período e correspondente a uma população de 621.141. A ilha de Santiago terá o maior acréscimo com 50 mil habitantes, seguida por São Vicente com 15 mil, Sal e Boavista. As ilhas da Brava, Fogo, São Nicolau e Santo Antão terão necessidades muito menores.

OFERTA E DEMANDA HABITACIONAL

A oferta e a demanda por habitação em Cabo Verde, ou seja, o mercado imobiliário existente e a possibilidade de pagamento dos cidadãos por uma nova habitação, foi alvo de análise no Perfil tendo-se concluído que apenas **14,9% dos cabo-verdianos tem acesso à moradia mais barata** disponível no mercado de aproximadamente 2.800 contos.

INADEQUAÇÃO DE MORADIAS

Concluiu o PSH que **64% dos agregados familiares de baixa renda** têm problemas nas suas habitações considerando as situações de infiltrações, falta de energia e saneamento básico.

3. OBJETIVO GERAL E PILARES ESTRUTURANTES

O objetivo maior da PNH será o de oferecer um caminho para o segmento habitacional visando promover um sector habitacional funcionando de forma inclusiva, eficiente e sustentável para assegurar o cumprimento do direito a uma habitação condigna e contribuir para o crescimento económico do país de forma sustentável.

PILAR 1: MERCADO FORMAL DA HABITAÇÃO

Levando em conta que o mercado formal tem um papel essencial em alcançar a visão geral da PNH, essa nova política habitacional devesse fomentar um mercado habitacional mais acessível, competitivo e inovador através de regulamentos, subsídios à demanda e incentivos à oferta para que o custo da terra, infraestrutura, material de construção e habitação para venda e arrendamento sejam mais acessíveis, e respondam as necessidades habitacionais da população de baixa renda.

PILAR 2: ÁREAS INFORMAIS E AUTOCONSTRUÇÃO

Respondendo ao desafio actual da urbanização informal caracterizada por um crescimento do Parque Habitacional de habitações subnormais, ocupações ilegais, e falta de infraestrutura básica, a PNH deverá orientar a melhoria das infraestruturas e serviços básicos e regularização fundiária nas áreas informais que podem ou já estão em situação avançada de consolidação, e apoiar autoconstrução através de instrumentos de crédito e assistência técnica, visto que uma parcela significativa da população encontra na autoconstrução sua solução para moradia. O reassentamento involuntário deverá ser relegado sempre a último recurso garantindo os direitos das populações afetadas.

PILAR 3: INTERSECTORIALIDADE

Levando em conta que o sector habitacional se relaciona de forma direta ou indireta com outros sectores, a PNH deverá orientar e articular iniciativas multissectoriais e complementares ao sector habitacional, tais como maior eficiência e transparência na gestão fundiária, desbloquear a oferta de terras, apoiar o planeamento territorial ao nível municipal, melhorar a regulamentação de edificações e indústria da construção, ampliar e diversificar o acesso ao financiamento habitacional e a construção, e melhorar o acesso a infraestrutura e serviços básicos locais.

4. PRINCÍPIOS ORIENTADORES

A formulação da PNH deverá ser orientada pelos seguintes princípios:

- I. **Moradia digna como direito e vector de inclusão social** garantindo padrão mínimo de qualidade, infraestrutura básica, transporte coletivo e equipamentos e serviços sociais;
- II. **Função social da propriedade** buscando implementar instrumentos de reforma urbana para combater a especulação e garantir acesso à terra urbanizada e garantindo a equidade ao acesso ao solo;
- III. **Questão habitacional como uma Política de Estado**; poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na requalificação e regularização de assentamentos precários;
- IV. **Fontes estáveis de recursos**, que garantam, de forma contínua e consistente, o financiamento das soluções de atendimento habitacionais e ações vinculadas;
- V. **Gestão democrática** com participação da sociedade civil, controle social e transparência nas decisões e procedimentos, através da criação de conselho nacional e locais de habitação;
- VI. **Articulação e subordinação das ações em habitação à política urbana** de modo atrelado com as demais políticas sociais, ambientais e de desenvolvimento económico, especialmente o sector de Turismo.

5. AÇÕES ESTRATÉGICAS

A formulação da PNH deverá orientar as seguintes ações estratégicas:

- I. **Reforçar o órgão nacional responsável pela área habitacional**, a responsabilidade da elaboração, execução, monitoramento e avaliação da PNH, adequando as responsabilidades dos demais órgãos que actuam na área da habitação promovendo a articulação da PNH com as demais políticas sectoriais, em especial a de Turismo;
- II. **Promover a descentralização** da execução das ações do PNH, fortalecendo e fomentando o papel dos agentes promotores municipais;
- III. **Fomentar o papel dos municípios** no planeamento, formulação, promoção e execução de soluções de habitações de interesse social e apoio e incentivo aos empreendimentos privados;
- IV. **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;
- V. **Definir prioridades e metas de acção**, considerando as necessidades e características das

diferentes ilhas, em especial as que têm maior fluxo turístico;

VI. **Promover os programas habitacionais** em conformidade com os planos nacionais e municipais de desenvolvimento económico, social, urbano e ambiental, respeitando e incentivando a elaboração e/ou revisão dos planos diretores municipais;

VII. **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;

VIII. **Desenvolver soluções habitacionais** que contemplem a articulação dos demais agentes sectoriais envolvidos no provimento de serviços públicos e demais políticas afetas à estruturação do território;

IX. **Criar soluções de atendimento habitacional** vinculadas a políticas de recuperação e ordenação da estrutura urbana, resolver os problemas de inadequação de moradias, regularização fundiária, o acesso a serviços urbanos essenciais, a locais de trabalho, lazer e utilização de vazios urbanos respeitando os planos diretores municipais;

X. **Conceber novos padrões** urbanísticos, arquitetónicos e tecnológicos e aperfeiçoar os métodos de gestão para a melhoria da qualidade e redução dos custos das soluções habitacionais, com a minimização de impactos ambientais;

XI. **Proteger o ambiente** estimulando a utilização de materiais de construção de menor impacto ambiental e equipamentos com baixo consumo de água, energia e outros recursos naturais;

XII. **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;

XIII. **Facilitar o acesso à moradia** na renda resolúvel, no arrendamento ou direito de superfície, na aquisição de materiais de construção através de crédito bancário e/ou microcrédito e programas de apoio à autoconstrução focando o atendimento habitacional de acordo com o perfil da demanda;

XIV. **Instituir uma política de subsídios** que assegure o atendimento às necessidades habitacionais das famílias com baixa capacidade de pagamento da moradia;

XV. **Efetivar a implantação da PNH**, articulando os agentes responsáveis, organizando os recursos para o seu financiamento e provendo uma base de informações de referência;

XVI. **Promover o desenvolvimento institucional e a capacitação técnica** dos agentes públicos e privados, nos níveis nacional e municipal;

XVII. **Promover a revisão dos procedimentos legais e institucionais** com envolvimento do sector público, privado e da sociedade civil para o atendimento dos objetivos da Lei que vier a regulamentar a PNH.

6. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO

PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (PLANAH)

Principal instrumento para planear a operacionalização PNH, de ciclo quinquenal, contendo no mínimo:

I. Diretrizes e 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;

II. Linhas de acção, programas, metas, resultados esperados, agentes intervenientes, recursos e fontes;

III. Indicação de programas de desenvolvimento técnico e jurídico-institucional para capacitação dos agentes da PNH;

IV. Indicadores de avaliação e monitoramento.

PLANOS MUNICIPAIS E REGIONAIS DE HABITAÇÃO (PLAMUH)

Instrumentos para planear a operacionalização da PNH, e integrar com outros instrumentos de planeamento ao nível regional e municipal.

SISTEMA DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS (SIH)

Composto por bancos de dados, cadastros e informações georreferenciadas, compartilhadas com todos os agentes intervenientes, contendo no mínimo:

I. Informações sobre a produção habitacional no País, por ilha e por município, tanto do sector público como do privado;

II. Informações sobre as necessidades habitacionais;

III. Cadastro de demandas e atendimentos habitacionais;

IV. Informações sobre instrumentos, normas e legislações relativas ao desenvolvimento habitacional e urbano;

V. Acesso ao público das informações do sector habitacional.

SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA PNH (SMA)

I. Avaliação de desempenho da PNH, do Plano Nacional de Habitação e dos Planos locais;

II. Monitoramento e avaliação dos indicadores da PNH e respetivos planos e programas;

III. 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 proteção ambiental e similares;

IV. Indicadores relacionados às dinâmicas socio ambientais e urbanas;

V. Análise das necessidades e atendimentos habitacionais;

VI. Balanço social da PNH.

7. AÇÕES COMPLEMENTARES

Políticas, regulamentos e instrumentos para a formulação da PNH:

- I. Concluir o sistema de cadastro de propriedade a nível nacional, para centralização de informações relativas a habitação e conexão com registos matriciais, com referência ao Cadastro Social Único como base para monitoramento e acção no que tange ao défice qualitativo;
- II. Aumentar a arrecadação de base fundiária e rever as isenções hoje existentes, a partir de uma revisão e actualização do cadastro matricial, incluindo sistemas de autoavaliação, revisão do regulamento Imposto Único sobre a Propriedade (IUP) e a implantação de novas ferramentas;
- III. Adaptar e facilitar processos administrativos, desburocratizar os processos com a adequação de licença de construção e registo predial à autoconstrução, certificação da construção, e facilidades nos sistemas de pagamento de taxas e impostos, em combinação com o cadastro matricial;
- IV. Facilitar o entendimento das normas e procedimentos relativos à produção de habitação, com programas de sensibilização, elaboração de manuais, desenvolvimento de plataformas e outros;
- V. Criar uma nova e completa regulamentação para as edificações urbanas substituindo o actual Código Técnico de Edificação (CTE), incluindo principalmente o padrão mínimo para construção social, com possibilidade de autoconstrução e práticas incrementais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sucesso da nova Política Nacional de Habitação só será alcançado com a forte articulação dos governos nacional e locais e do apoio da iniciativa privada e da sociedade civil como um todo.

A PNH também depende de uma articulação efetiva com as políticas fundiárias, de infraestruturas, e de descentralização, inserindo-se numa visão global não restrita a habitação em si, mas a construção de cidades inclusivas, prosperas e sustentáveis.

Os Planos de Habitação deverão ser realistas, com estabelecimento de programas, projetos e metas que possam ser cumpridas de acordo com os recursos disponíveis e os a serem disponibilizados. Pretende o Governo, além do fomento à habitação social, aproveitar o desenvolvimento da cadeia de produção de habitação para acelerar o crescimento e a diversificação da economia, de forma a atrair maior investimento privado, e promover a geração de empregos.

Para o cumprimento da PNH, deverá transversalmente existir o equilíbrio macroeconómico, para assegurar de forma fiscalmente e responsável mais recursos para o sector habitacional como parte das políticas redistributivas e de crescimento económico sustentável. Pretende o Governo proporcionar o acesso à moradia digna de todos os cidadãos, fortalecer o papel do

Estado na implementação das políticas para a habitação, desenvolver a urbanização, acabar com os assentamentos informais, diminuir o défice habitacional e a inadequação de moradias, facilitar o acesso à terra urbanizada, à moradia, e fazer da habitação uma prioridade nacional.

Qualquer que seja a abordagem na PNH, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada às características específicas socioeconómicas, culturais e geomorfológicas de cada ilha ou região em Cabo Verde.

O Governo com a Política Nacional de Habitação cria as condições para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado, cria as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano e promove a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

A Política Nacional de Habitação irá assegurar o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, cria as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção à regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

A elaboração da política Nacional da Habitação deverá em particular, focar o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua acção instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Os beneficiários desta Política Nacional de Habitação não são apenas as populações consideradas mais desfavorecida, mas sim, todo um universo potencial de agregados familiares em falha de mercado que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga sobre o seu orçamento familiar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Africa '70, 2018. *Entrevista com Africa '70*. 8 de Junho de 2018.

Africa '70 e Câmara Municipal da Praia, 2005. *Melhoramento das Condições de Vida nos Bairros Espontâneos da Cidade da Praia: Intervenção Piloto no Bairro da Bela Vista*. Alfa-Comunicações.

Águas e Energia da Boa Vista, 2018. *Entrevista com Águas e Energia da Boa Vista*. 13 de Junho de 2018.

Amaral, A., 2018. *Casa para Todos: Dívida por pagar e não há casas para satisfazer necessidades*. *Expresso das Ilhas*. [online] 3 Mar. Disponível em: <<https://ilhas.li/aErb>> [Acessado em 26 Jul. 2018].

Amaral, I. do, 1964. *Santiago de Cabo Verde: a terra e os homens*.

ANAS, 2016. *Plano Estratégico Nacional de Prevenção e Gestão de Resíduos em Cabo Verde (PENGeR)*. MAHOT.

Anon, 2018. *Global Property Guide*. [online] Disponível em: <<https://www.globalpropertyguide.com/>> [Acessado em 25 Jul. 2018].

Araújo, L., n.d. *Espaços arquitetónicos cabo-verdianos*. Revista Fragmentos (Ensaio).

Banco de Cabo Verde, 2018. *Relatório Anual 2017*.

BCA, 2018. *BCA – Banco Comercial do Atlântico – Créditos*. [online] Disponível em: <http://www.bca.cv/Conteudos/All/lista_temas.aspx?idc=1301&idsc=2808&idl=1> [Acessado em 10 Aug. 2018].

BCV, 2016. *Relatório do Estado da Economia de Cabo Verde em 2016*.

BCV, 2018. *Estatísticas e Estudos Económicos*. [online] Disponível em: <<http://www.bcv.cv/vPT/Estatisticas/Paginas/Estatisticas.aspx>> [Acessado em 24 Jul. 2018].

Bernardino, S. e Vicente, Z., 2016. *O Microcrédito em Cabo Verde – O Caso de 4 ONGs*. VIII Congresso Internacional de Casos Docentes em Marketing Público e Não Lucrativo. Dezembro de 2016.

Beta Projectos, 2018. *Entrevista com Beta Projectos*. 8 Junho de 2018.

Blimpo, M., McRae, S. e Steinbuks, J., 2017. *Electricity Access Charges and Tariff Structure in Sub-Saharan Africa*. [online] Disponível em: <[/paper/Electricity-Access-Charges-and-Tariff-Structure-in-Blimpo-McRae/255a9134322321a6ec44b4436eee7bba57bbadbf](https://paperkit.net/paper/Electricity-Access-Charges-and-Tariff-Structure-in-Blimpo-McRae/255a9134322321a6ec44b4436eee7bba57bbadbf)> [Acessado em 14 Agosto 2018].

<https://mioth.gov.cv>

CAHF, 2017. *Housing Finance in Africa Yearbook 2017*. Centre for Affordable Housing Finance Africa.

Caixa, 2017. *Relatório & Contas 2017*.

Cardoso, B. do R.M., 2011. *O Sobre-endividamento no Crédito à Habitação em Cabo Verde*.

Centeio, R.A.G., 2015. *A Construção e Arquitetura Sustentável em Cabo Verde: Habitação Unifamiliar em Santiago*. [online] Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias. Disponível em: <<http://recil.grupolusofona.pt/handle/10437/6936>>.

CIA, n.d. *The World Factbook*. [online] Disponível em: <<https://www.cia.gov/library/publications/resources/the-world-factbook/geos/cv.html>> [Acessado em 6 Ago. 2018].

CITI-Habitat, 2018. *Entrevista com CITI-Habitat*. 7 de Maio de 2018.

CM-V / Gabinete de Contribuição e Impostos, 2018. *Entrevista com Gabinete de Contribuição e Impostos - CMBV*. 12 de Junho de 2018.

CM-V / Gabinete Técnico, 2018. *Entrevista com Gabinete Técnico - CMBV*. 12 de Junho de 2018.

CMM / Direção do Gabinete, 2018. *Entrevista com Direção do Gabinete - CMM*. 15 de Junho de 2018.

CMP, 2013. *Praia: Plano Director Municipal – Anteprojeto*. [online] Disponível em: <<https://sites.google.com/site/praiapdm/>>.

CMP / Vereação de Urbanismo, 2018. *Entrevista com Vereação de Urbanismo, Planeamento Territorial, Gestão de Espaços Públicos e Sistemas de Informação - CMP*. 7 de Maio de 2018.

CMPAUL / Presidência da Câmara Municipal, 2018. *Entrevista com Presidência da Câmara Municipal - CMPAUL*. 4 de Junho de 2018.

CMPAUL / Vereação de Obras Públicas e Habitação, 2018. *Entrevista com Vereação de Obras e Habitação - CMPAUL*. 4 de Junho de 2018.

CMPN / Direção de Planeamento, Orçamento e Gestão, 2018. *Entrevista com Direção de Planeamento, Orçamento e Gestão - CMPN*. 5 de Junho de 2018.

CMPN / Gabinete Técnico, 2018. *Entrevista com Gabinete Técnico - CMPN*. 4 de Junho de 2018.

CMPN / Presidência da Câmara Municipal, 2018. *Entrevista com Presidência da Câmara Municipal - CMPN*. 4 de Junho de 2018.

- CMPN / Vereação de Obras e Habitação, 2018. *Entrevista com Vereação de Administração Municipal, Obras e Habitação - CMPN*. 4 de Junho de 2018.
- CMRG / Vereação de Património Municipal, 2018. *Entrevista com Vereação de Juventude, Cultura, Desporto, Associativismo, Património Municipal e Proteção Civil - CMRG*. 4 Junho de 2018.
- CMSAL / Gabinete Técnico, 2018. *Entrevista com Gabinete Técnico - CMSAL*. 8 Junho de 2018.
- CMSAL / Vereação de Ordenamento de Território e Urbanização, 2018. *Entrevista com Vereação de Ordenamento de Território e Urbanização - CMSAL*. 7 Junho de 2018.
- CMSC / Vereação de Desenvolvimento Social, 2018. *Entrevista com Vereação de Desenvolvimento Social - CMSC*. 27 Junho de 2018.
- CMSCF / Presidência da Câmara Municipal, 2018. *Entrevista com Presidência da Câmara Municipal - CMSCF*. 15 Junho de 2018.
- CMSF / Gabinete Técnico, 2018. *Entrevista com Gabinete Técnico - CMSF*. 15 Junho de 2018.
- CMSV / Direção de Assuntos Fiscais, 2018. *Entrevista com Direção de Assuntos Fiscais - CMSV*. 6 Junho de 2018.
- CMSV / Vereação de Habitação Civil, 2018. *Entrevista com Vereação de Habitação Civil, Fiscalização Municipal e Educação - CMSV*. 6 Junho de 2018.
- CMSV / Vereação de Planeamento e Ordenamento do Território, 2018. *Entrevista com Vereação de Planeamento e Ordenamento do Território, Cadastro, Toponímia e Gestão Geográfica - CMSV*. 6 Junho de 2018.
- CMT, 2018. VI Sessão Ordinária da Assembleia Municipal. [online] Câmara Municipal do Tarrafal. Disponível em: <<https://www.cmt.cv/index.php/component/content/article/79-slideshow/468-vi-sessao-ordinaria-da-assembleia-municipal-tarrafal>> [Acessado em 7 Ago. 2018].
- CMT / Presidência da Câmara Municipal, 2018. *Entrevista com Presidência da Câmara Municipal - CMT*. 27 Junho de 2018.
- Delgado, P.M., 2011. *Cabo Verde: Habitação - uma política uma estratégia e uma visão*. Africana Studia, (16), pp.41–45.
- Fundação João Pinheiro, 2018. *Déficit habitacional no Brasil 2015*. Belo Horizonte. 2018. Disponível em: <<http://fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos/1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>>.
- Garantia Seguros, 2018. *Entrevista com Garantia Seguros*. 13 Junho de 2018.
- Governo de Cabo Verde, 2012. *Estratégia de Crescimento e de Redução da Pobreza III (2012 – 2016) (DECRP III)*.
- Governo de Cabo Verde, 2017. *Estratégia Nacional de Redução de Risco de Desastres Cabo Verde - ENRRD-CV*.
- Governo de Cabo Verde, n.d. *PEDS - Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável 2017/2021*.
- Gwilliam, K., Foster, V., Archondo-Callao, R., Briceno-Garmendia, C., Nogales, A. e Sethi, K., 2008. *Africa infrastructure country diagnostic*. [online] The World Bank, pp.1–69. Disponível em: <<http://documents.worldbank.org/curated/en/938171468194345853/Africa-infrastructure-country-diagnostic-roads-in-Sub-Saharan-Africa>> [Acessado em 23 Jul. 2018].
- IBGE, 2010. *Censo Demográfico 2010. Resultados Preliminares do Universo*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Rio de Janeiro. 2011. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares/conceitos_definicoes.pdf>.
- IFH, 2018. *Entrevista com Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA*. 21 Junho de 2018.
- IGCI, 2018. *Troca de e-mails com Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária (IGCI)*. 20 de Agosto de 2018.
- INE, 2010. *Recenseamento Geral da População (RGPH) 2010. Projeções Demográficas 2010-2030*.
- INE, 2015. *Inquérito às Despesas e Receitas das Famílias (IDRF) 2015*.
- INE, 2016a. *Anuário Estatístico Cabo Verde 2016*.
- INE, 2016b. *Inquérito Multi-Objectivo Contínuo 2016*.
- INE, 2016c. *Contas Nacionais 2016*.
- INE, 2017a. *PIB e Componentes (Anual): Contas Nacionais, 2007-2015*.
- INE, 2017b. *Inquérito Multi-Objectivo Contínuo (IMC-CV) 2017*.
- INE, 2018. *Inquérito às Despesas e Receitas das Famílias (IDRF) 2018*.
- INE, 2018b. *Índice de Produção na Construção Civil 2018*.
- MCA, 2017. *O Pilar Jurídico do Cadastro Predial em Cabo Verde. Conclusões e recomendações à luz da experiência do “Land Project”*. Millennium Challenge Account – Cabo Verde II (MCA-CV II). Projeto de Gestão da Propriedade para a Promoção do Investimento (Land Project). Miguel Ramos. Dezembro de 2017.
- MAAP, 2004. *Segundo Plano de Acção Nacional para o Ambiente - PANA II*.
- MAHOT e UNICV, 2011. *Plano Nacional de Habitação - Volume I*.
- MIOTH, 2019. *Casa para Todos: Breve Análise*.
- MFIS, 2018. *Entrevista com Ministério da Família e Inclusão Social*. 2 Julho de 2018.
- Morabi, 2018. *Associação Cabo-Verdiana de Auto-Promoção da Mulher*. [online] Disponível em: <<http://morabi.org/>> [Acessado em 10 Ago. 2018].
- MTIDE, 2015. *Documento quadro de políticas de reassentamento involuntário*. [online] The World Bank, pp.1–120. Disponível em: <<http://documents.worldbank.org/curated/en/974651468228266618/Documento-quadro-de-pol%C3%ADticas-de-reassentamento-involunt%C3%A1rio>> [Acessado em 7 Ago. 2018].
- Neves, C.S.C., 2014. *Materiais e Técnicas Construtivas de Baixo Custo para a Construção em Cabo Verde*. Universidade de Coimbra.
- Oásis Construções, 2018. *Entrevista com Oásis Construções*. 13 Junho de 2018.
- OIT, 2012. *A Proteção Social em Cabo Verde*.
- OMCV, n.d. *Microfinanças – Organização das Mulheres de Cabo Verde*. Disponível em: <<http://www.omcv.org.cv/microfinancas/>> [Acessado em 10 Ago. 2018].
- ONU-Habitat, não publicado. *Avaliação da Implementação do Programa PNDUCC*. Projecto Catalisador C-373: Assistência Técnica da ONU-Habitat à Implementação do Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano e Capacitação das Cidades – PNDUCC.
- ONU-Habitat, 2013. *Perfil Urbano Nacional: República de Cabo Verde*.
- ONU-Habitat, 2017. *Programa Nacional de Melhoria dos Assentamentos Informais (PNMAI)*. v.0.
- ONU-Habitat e MAHOT, 2015. *Documento apresentando a análise da Política e da Regulamentação, elaborados no quadro Programa Participativo de Melhoria dos Assentamentos Informais (PSUP2)*.
- ONU-Mulher, 2018. *Entrevista com ONU-Mulher*. 29 Junho de 2018.
- Rodrigues, A.M., 2015. *Gestão do Risco e Políticas Públicas: Política de Habitação em Cabo Verde*. InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade, 1(3), pp.56–81.
- Sal Apoiada, 2018. *Entrevista com Sal Apoiada*. 9 Junho de 2018.
- SAPO Notícias, 2015. *Programa de habitação Casa para Todos baixa em 2.000 casas, admite primeiro-ministro*. [online] Disponível em: <<https://noticias.sapo.cv/actualidade/artigos/programa-de-habitacao-casa-para-todos-baixa-em-2-000-casas-admite-primeiro-ministro>> [Acessado em 26 Jul. 2018].
- SAPO Notícias, 2018a. *Porto Novo: 262 famílias viram as suas casas recuperadas em 2017*. [online] SAPO Notícias. Disponível em: <<https://noticias.sapo.cv/>>
- sociedade/artigos/porto-novo-262-familias-viram-as-suas-casas-recuperadas-em-2017> [Acessado em 25 Jul. 2018].
- SAPO Notícias, 2018b. *Santo Antão está a livrar-se dos plásticos graças à fábrica de azulejos, diz responsável*. [online] SAPO Notícias. Disponível em: <<https://noticias.sapo.cv/sociedade/artigos/santo-antao-esta-a-livrar-se-dos-plasticos-gracas-a-fabrica-de-azulejos-diz-responsavel>> [Acessado em 19 Jul. 2018].
- SDTIBM, 2018. *Entrevista com Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio, SA*. 11 Junho de 2018.
- Silva, P.F.P. da, 2014. *Avaliação das dinâmicas do crescimento urbano na cidade da Praia de 1969 a 2010, Cabo Verde*. Universidade do Porto.
- Silveira, E.M.B. da, 2011. *Áreas residenciais clandestinas na Cidade da Praia: caso Latada e Achada Eugénio Lima Trás*. [online] Universidade de Lisboa. Disponível em: <<http://repositorio.ul.pt/handle/10451/6030>> [Acessado em 8 Maio 2018].
- UN Comtrade Database, 2018. [online] Disponível em: <<https://comtrade.un.org/>> [Acessado em 15 Maio 2018].
- UN DESA, 2014. *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision*. ST/ESA/SER.A/366. New York: United Nations, Department of Economic e Social Affairs, Population Division.
- UN DESA, 2017. *World Population Prospects: The 2017 Revision, Key Findings e Advance Tables*. ESA/P/WP/248. New York: United Nations, Department of Economic e Social Affairs, Population Division.
- UNCHS, 1993. *UNCHS (Habitat) in Sub-Saharan Africa*. UN-HABITAT.
- UNDP, 2017. *Human Development Reports*. [online] Human Development Indicators. Disponível em: <<http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/MOZ>> [Acessado em 28 Nov. 2017].
- UN-Habitat e MAHOT, 2011. *Estudo Sobre a Relação da Organização do Espaço Urbano e a Violência Urbana em Cabo Verde*.
- UNOHCHR, 2015. *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, on her mission to Cabo Verde*.
- Vicente, Z.G.B., 2016. *Empreendedorismo social em Cabo Verde: o sistema de microcrédito*. Instituto Politécnico do Porto.
- World Bank Group, 2018. *Doing Business in Cabo Verde*. [online] Disponível em: <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/cabo-verde>> [Acessado em 25 Jul. 2018].

APÊNDICES

APÊNDICE I – METODOLOGIA

A coleta e avaliação de dados para este estudo ocorreram entre Abril de 2018 a Abril de 2019. Foram utilizadas três fontes principais de informação, conforme segue:

> Revisão de documentação existente (p. ex. relatórios, artigos, jornais, políticas, leis, planos, etc.) de uma gama variada de autores – órgãos governamentais, empresas de consultoria, acadêmicos, organizações internacionais, entre outros.

> Conversas com grupos-alvo, entrevistas e outros tipos de engajamento com partes interessadas selecionadas, como INGT, ONU-Habitat, INE, MFIS, IFH, ANMCV, entre outros a nível nacional, e governos locais nas ilhas de Santiago, Santo Antão, São Vicente, Sal, Boa Vista e Fogo.

> Observações de campo, pesquisas, entrevistas e consultas a moradores e comunidades e empresas do sector privado, realizadas em 2018 e 2019 durante visitas às ilhas supracitadas.

As referências às duas primeiras fontes de dados são citadas através do documento; a terceira fonte é usada para fins complementares e qualitativos, portanto, quando uma referência específica não é dada, pode-se supor que a informação foi obtida durante a última instância.

A obtenção de informações de diferentes partes interessadas, como referido no ponto 2 acima, foi realizada numa variedade de circunstâncias. Embora algumas entrevistas tenham sido com o único propósito de reunir informações para este estudo, outras fizeram parte de outros trabalhos realizados pela ONU-Habitat (p. ex. em urbanização e resiliência), ou conversas informais durante conferências ou outros eventos.

Finalmente, a validação dos resultados e recomendações do estudo foi realizada através de um período de consulta pública e um evento aberto, os quais ofereceram a oportunidade para todos os interessados em revisar e dar seus contributos.

MUNICÍPIOS VISITADOS

A decisão dos municípios visitados baseou-se na representatividade regional e nacional, e obedeceu a uma tentativa de retratar um quadro demonstrativo da riqueza da diversidade cabo-verdiana. Os seguintes

locais foram percorridos:

> Ilha de Santiago

> **Praia:** capital e maior cidade de Cabo Verde, centro do governo, comércio e educação cabo-verdianos. Tem uma população de aproximadamente 155 mil habitantes e uma densidade de mais de 1.500 hab/km². Sua economia gira em torno do sector terciário, nomeadamente comércio, serviços e órgãos governamentais.

> **Tarfal:** situado ao extremo norte da ilha, conta com uma população de pouco mais de 18 mil habitantes e densidade de 162 hab/km². Só foi elevado ao status de cidade em 2010, porém a vila originária surgiu na metade do século XIX, em 1869. Apesar de apresentar um sector turístico crescente, a agricultura é a atividade predominante, seguido pelo sector terciário.

> **Santa Catarina:** situado no centro da ilha, tendo como núcleo a Cidade de Assomada, foi criado em 1834 e actualmente tem uma população de 45 mil habitantes, com densidade de 188 hab/km². De economia maioritariamente rural, também apresenta potencial turístico devido à sua localização dentre montanhas e outros sítios de interesse.

> Ilha de Santo Antão

> **Porto Novo:** maior município de Santo Antão, abriga o único porto da ilha (que não conta com aeroporto), inaugurado em 1962. O concelho foi criado originalmente em 1912, e actualmente tem uma população de aproximadamente 17 mil pessoas, com uma densidade de 31 hab/km². A economia assenta-se fortemente na agricultura, na pecuária e na pesca, com uma ainda incipiente atividade de indústria extrativa, complementada pelo sector de serviços, sobretudo o comércio.

> **Ribeira Grande:** localizado na região setentrional da ilha, abrangendo um complexo de terras altas, apresenta uma gestão bicéfala repartida pelas cidades de Ponta do Sol, onde está a sede do município e Ribeira Grande onde estão os serviços descentralizados do Governo. Tem uma população de quase 17 mil habitantes e densidade de 100 hab/km². A agricultura é a principal atividade económica do município, dominada pelo cultivo de cana-de-açúcar. O concelho sofre uma forte emigração que produziu uma estagnação no seu crescimento nas últimas décadas.

> **Paúl:** localizado em um vale no nordeste da ilha, é uma das divisões administrativas mais antigas de Cabo

Verde, criada em 1867. Tem uma população de menos de 6 mil habitantes (densidade de 109 hab/km²), em sua grande maioria na zona rural, e como seus vizinhos, tem sofrido com problemas de emigração.

> Ilha de São Vicente

> **São Vicente:** tendo como núcleo a cidade de Mindelo, elevado à categoria de Vila em 1859 e, em 1879, à cidade, desde já revelando sua importância como porto comercial (especialmente carvoeiro) de conexão de Cabo Verde com o exterior. É o segundo maior município do país, com um total de 82 mil pessoas, e uma densidade de 361 hab/km², e tem sofrido particularmente com a proliferação de bairros informais como resultado da rápida urbanização nos últimos 30 anos. As principais atividades económicas actuais são o comércio e a indústria transformadora, contando com uma série de indústrias de grande porte.

> Ilha do Sal

> **Sal:** um dos dois municípios a contar com duas cidades, Espargos e Santa Maria, tem uma das maiores taxas de crescimento populacional recente de todo o país (acima de 5% ao ano), relacionadas com a demanda advinda do turismo. Actualmente tem uma população de mais de 35 mil pessoas, com uma densidade de 163 hab/km². Historicamente, o município foi um centro de exploração de sal, e, mais recentemente, um polo de conexões aéreas e da indústria aeronáutica, antes de ter sua economia voltada ao turismo.

> Ilha de Boa Vista

> **Boa Vista:** outro município a enfrentar um crescimento muito forte de população devido ao turismo, Boa Vista tem seu núcleo na Cidade de Sal Rei. Sua população actual é de mais de 15 mil pessoas (mais que o triplo em comparação com 2000), a uma densidade de somente 25 hab/km².

> Ilha do Fogo

> **São Filipe:** uma das primeiras povoações do país, surgiu entre o fim do século XV e início do século XVI, sendo elevado à categoria de cidade em 1922. Sua população de pouco mais de 21 mil pessoas (densidade de 54 hab/km²) é maioritariamente rural, e demonstra o peso da agricultura na economia local.

> **Santa Catarina do Fogo:** a ocupação documentada desta área data de 1802, e desde sempre teve uma vocação predominantemente rural. Dentro dos seus limites está situado o Chã das Caldeiras, sítio de incipiente porém crescente interesse turístico, destruído pela erupção do vulcão em 2015. Actualmente conta com aproximadamente 5 mil pessoas, a 42 hab/km².

> **Mosteiros:** como os outros municípios da ilha, tem tradição rural, aliada à pesca e um pequeno sector

turístico. Tem uma população de 9300 pessoas, com densidade de 110 hab/km².

APÊNDICE II – MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EM CABO VERDE

MATERIAIS NATURALMENTE ENCONTRADOS

Pedra: material mais abundante no país, em sua maioria de rochas eruptivas que se formaram pela acção vulcânica. Apesar de bom conforto térmico, actualmente tem sido substituído por blocos de cimento.

Pozolana: em abundância na ilha de Santo Antão, são rochas sedimentares que, adicionadas nas argamassas, dão maior resistência e durabilidade, além de resultar em melhor isolamento térmico e acústico.

Areia: é o inerte mais utilizado na construção em Cabo Verde, encontrado em vários tipos por todas as ilhas. Aconselha-se o uso de areias das ribeiras, das minas, vulcânicas e areia mecânica produzido pela trituração mecânica de rochas.

Terra: elemento tradicionalmente usado na construção por todo o mundo, abundante, com bom comportamento térmico, reciclável e reutilizável, incombustível, não tóxico e sem necessidade de processos de transformação dispendiosos. Serve para a construção de paredes por meio de blocos de terra comprimidos, de adobe ou taipa. Não há regulamentação sobre seu uso na construção.

Argila: de uso tradicional nas ilhas de Santiago e Boa Vista, porém para objectos de cerâmica. Com possibilidade de utilização para telhas ou ladrilhos, porém sem relatos de fornos existentes para tal.

Brita ou cascalho (mais usado em Cabo Verde): de pedra basáltica, com dimensão variando de 15 a 30mm, usado no betão armado para as coberturas, vigas e pilares.

Jorra: de lava granulada e muito leve, serve para a confecção de betões ligeiros (não para peças estruturais), muito utilizada nas construções em Cabo Verde.

Palha: subproduto vegetal que, após desidratado, é usado em indústria, artesanato e construção, especialmente como cobertura em regiões rurais. Tem bom isolamento térmico, e proporciona boa qualidade estética quando bem colocada.

Sisal: planta fibrosa que se encontra nas regiões altas e húmidas do país, pode ser introduzido nas argamassas para o fabrico de telhas, placas de revestimentos e abobadilhas, como alternativa a produtos importados.

Carriço: planta de folhas cortantes, denominada também de "cana-brava", usado depois de espalmada e tecida em entrançado como nome de esteirado, para divisórias, tetos falsos e celeiros, além de possível

agregado a peças estruturais. Uso já não muito corrente pela escassez do carriço e pela falta de artesãos que fabricam esses materiais.

MATERIAIS COMPOSTOS E/OU IMPORTADOS

Madeira: geralmente importada, por isso de alto preço. As mais utilizadas são o mogno, o bissilon e a casquinha para as portas, janelas e coberturas e o pinho para as cofragens.

Cimento: importado em grandes quantidades, especialmente de Portugal.

Gesso: Na ilha do Maio encontra-se gesso em forma de areia.

Cal: muito usado nas argamassas para assentar paredes e para o reboco antes da introdução do cimento Portland no mercado. Antigamente produzida na ilha da Boa Vista, encontra-se também no Sal e no Maio.

Terra-cimento ou solo-cimento: bloco composto por mistura de terra, cimento e água, prensado manual ou mecanicamente, utilizado para diversas aplicações. De processo construtivo muito simples, pode ser rapidamente assimilado por mão-de-obra não qualificada. Apresenta grandes vantagens económicas e construtivas, resultando em boa resistência, e condições de conforto comparáveis às de materiais convencionais.

Fonte: Neves, 2014

APÊNDICE III – LISTA DOS ACTORES PARTICIPANTES NO ESTUDO

ENTIDADE	MUNICÍPIO
Africa 70	Sal
Água e Energia de Boa Vista	Boa Vista
Beta Projectos	Sal
Bolacha Construções	Porto Novo
Centro de Energias Renováveis e Manutenção Industrial (Cermi)	Praia
CFS Construções	Boa Vista
CITI-Habitat	Praia
Direção dos Serviços de Acção Social, CMPN	Porto Novo
Diretoria de Assuntos Tributários/Fiscais, CMSV	São Vicente
Diretoria de Desenvolvimento Social, Saúde e Habitação Social, CMSC	Santa Catarina
Diretoria de Finanças, CMPN	Porto Novo
Diretoria de Gabinete, CMM	Mosteiros
Diretoria de Planeamento, Orçamento e Gestão, CMPN	Porto Novo
Diretoria de Recursos Financeiros, CMSV	São Vicente
Empresa PPRA (2)	Porto Novo
Gabinete de Contribuição e Impostos, CMBV	Boa Vista
Gabinete Técnico CMSF	São Filipe
Gabinete Técnico, CMSAL	Sal
Gabinete Técnico, CMPN	Porto Novo
Garantia Seguros	Boa Vista
Geoglobal	Boa Vista
IFH	Praia
IGCI	Praia
Instituto do Património Cultural (IPC)	Praia
MFIS / DGSS / DG	Praia
MFIS / DGSS / Dir. Serv. AAF	Praia
MIOTH	Praia
Oasis Construções	Boa Vista
ONU-Mulheres	Praia
ONU-Habitat Cabo Verde	Praia
ONU-Habitat Escritório Regional para África	-

ENTIDADE	MUNICÍPIO
ONU-Habitat Sede	-
Ordem dos Arquitetos de Cabo Verde	Sal
Presidência da Câmara Municipal, CMTAR	Tarrafal
Presidência da Câmara Municipal, CMPAUL	Paúl
Presidência da Câmara Municipal, CMSCF	Santa Catarina do Fogo
Presidência do Conselho, CMPN	Porto Novo
Sal Apoiada	Sal
SDTIBM	Boa Vista
Secretaria da Câmara, CMBV	Boa Vista
Tecnicil Construções, SA	Praia
Vereação de Habitação Civil, Fiscalização Municipal e Educação, CMSV	São Vicente
Vereação de Habitação, CMP	Praia
Vereação de Obras e Habitação, CMPAUL	Paúl
Vereação de Ordenamento de Território e Urbanização, CMSAL	Sal
Vereação do Pelouro de Administração Municipal, Obras e Habitação, CMPN	Porto Novo
Vereação do Planeamento e Ordenamento do Território, Cadastro, Toponímia e Gestão Geográfica, CMSV	São Vicente
Vereação dos Pelouros de Juventude, Cultura, Desporto, Associativismo, Património Municipal e Proteção Civil, CMRG	Ribeira Grande

> Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA (IFH)

> Associação Nacional de Municípios de Cabo Verde (ANMCV) e Câmaras Municipais de todo o país

> Chefia do Governo de Cabo Verde

> Ministério da Família e Inclusão Social (MFIS)

> Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT)

> Instituto Nacional de Estatísticas (INE)

