



# BOLETIM OFICIAL

---

---

## ÍNDICE

### CONSELHO DE MINISTROS

#### Resolução n° 51/2019:

Aprova a Carta para a Política Nacional de Habitação.....792

**CONSELHO DE MINISTROS**

Artigo 1.º

**Resolução nº 51/2019****Objeto**

de 23 de Abril

É aprovada a Carta para a Política Nacional de Habitação, que se publica em anexo à presente Resolução, da qual faz parte integrante.

O Governo da IX legislatura no âmbito das suas prioridades políticas, reconhece o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, a revitalização, a competitividade das cidades e a coesão social e territorial.

Artigo 2.º

**Entrada em vigor**

A presente Resolução entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O funcionamento mais eficiente do setor da habitação é condição fundamental, não só para a inclusão social das famílias e para a mobilidade das pessoas, mas também para a dinamização do setor imobiliário, da reabilitação urbana e das cidades, pelo que os seus mecanismos de dinamização devem ser progressivamente melhorados. O acesso à habitação constitui um dos instrumentos de política económico-social para promover a dignidade da pessoa humana e a sua autonomia (PEDS).

Vista e aprovada em Conselho de Ministros de 18 de abril de 2019.

O Primeiro-Ministro, *José Ulisses de Pina Correia e Silva*

**ANEXO**

(A que se refere o artigo 1.º)

**CARTA PARA A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO****CABO VERDE****1. INTRODUÇÃO**

Cada vez mais, a habitação e a reabilitação são reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

É neste sentido que o debate em torno destas questões tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações das organizações internacionais, tais como as Nações Unidas ou a Organização Mundial de Saúde.

Pelo que, a habitação e a reabilitação configuram-se, como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de programas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de uma Política Nacional de Habitação, que contribua para resolver problemas herdados e para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A conclusão do Perfil do Setor de Habitação (PSH) permitiu conhecer e entender o setor da habitação em todos os contextos e principalmente o real défice e demanda habitacional em Cabo Verde, resultado de uma extensa recolha de dados, análise e discussões com os mais variados atores envolvidos na cadeia do sistema de produção imobiliária no país.

Assim,

Nos termos do n.º 2 do artigo 265º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução.

A base para a elaboração da presente Carta para a Política Nacional de Habitação, são as conclusões advindas do estudo do Perfil do Setor de Habitação de Cabo Verde, o qual abarcou uma extensa recolha de dados, análise e discussões com os mais variados atores 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 Setor de Habitação de Cabo Verde (PSH), devendo-se no entanto atualizar 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 SETOR HABITAÇÃO

### DÉFICE HABITACIONAL

O Perfil Setor de Habitação, concluiu que Cabo Verde tem um **défi ce habitacional 8.7%** correspondendo a **11.119 agregados familiares e 39.023 indivíduos**. Relacionando o défi ce aos agregados existentes na mesma ilha, verificamos que o Sal tem em termos de agregados familiares o preocupante défi ce de 20,2 e a Boavista de 16,3, correspondente respetivamente a 1.666 e 605 agregados familiares. O défi ce 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 Setor 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 devera 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 seja mais acessível, e respondam as necessidades habitacionais da população de baixa renda.

### PILAR 2: ÁREAS INFORMAIS E AUTOCONSTRUÇÃO

Respondendo ao desafio atual da urbanização informal caracterizada por um crescimento do stock 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 pois 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: INTERSETORIALIDADE

Levando em conta que o sector habitacional se relaciona de forma direta ou indireta com outros sectores, a PNH deverá orientar e articular iniciativas multissetoriais 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 vetor 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 continua 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 setor 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 atuam na área da habitação promovendo a articulação da PNH com as demais políticas setoriais, 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 ação**, 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 setoriais 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 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 quinzenal, 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 ação, 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 setor 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 ação 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 atualização 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 atual Código Técnico de Edificação (CTE), incluindo principalmente o padrão mínimo para construção social, com possibilidade de autoconstrução e práticas incrementais.

#### 8. 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 ação 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.

Vista e aprovada em Conselho de Ministros de 18 de abril de 2019.

O Primeiro-Ministro, *José Ulisses de Pina Correia e Silva*



*I SÉRIE*  
**BOLETIM  
OFICIAL**

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: [www.incv.cv](http://www.incv.cv)



*Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde*  
C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09  
Email: [kioske.incv@incv.cv](mailto:kioske.incv@incv.cv) / [incv@incv.cv](mailto:incv@incv.cv)

**I.N.C.V., S.A. informa que a transmissão de actos sujeitos a publicação na I e II Série do *Boletim Oficial* devem obedecer as normas constantes no artigo 28º e 29º do Decreto-Lei nº 8/2011, de 31 de Janeiro.**