

PN-ABM-193

File 79092

SECTOR DE HABITAÇÃO EM CABO VERDE
ESTUDO E ESTRATÉGIAS

Technical Support Services, Inc.



30 de Setembro de 1986

Exmo Senhor
Arqtº Aureliano Duarte Ramos
Director-Geral
Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico
Ministério de Administração Local e Urbanismo
Praia

Exmo Sr. Ramos,

Em anexo a esta carta envio o Relatório final "Sector de Habitação em Cabo Verde - Estudo e Estratégias" preparado por TSS para a Direcção-Geral do Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico. Este relatório reflecte já ideias e sugestões suas recolhidas nas discussões durante a minha estadia em Cabo Verde.

Como lhe sugeri nessa altura, julgo que se podem utilizar separadamente as partes do documento que o Sr. pensa úteis como contribuição ou justificação duma mudança política na DGUHSB ou mesmo como argumento face aos diferentes organismos envolvidos no sector habitacional.

Como o Sr. sabe, tenho esperança que o relatório nao seja mais um documento a ser lido ou não, mas sim um documento vivo e dinâmico que possa fazer parte das deliberações no tocante aos problemas habitacionais. Neste sentido, esperando poder voltar um dia a Cabo Verde, ficaria satisfeito de encontrar alguns resultados como consequência deste trabalho. Como resultado da sua própria opinião, o que é grato sublinhar, o relatório foi elaborado permitindo-me usar de toda a franqueza nas opiniões que exprimi, de modo a poder provocar a discussão acerca dos assuntos.

Aproveito esta oportunidade para exprimir os agradecimentos por parte de TSS, Sra. Oman e Eng. Silva Alves e ainda da minha parte um agradecimento especial pela atenção e pela produtiva recepção que nos dispensou. Foi um prazer para mim conhecer Cabo Verde e trabalhar com o seu gabinete.

Aceite os meus melhores cumprimentos,

John D. Miller
Consultor da USAID/Praia

SECTOR DE HABITAÇÃO EM CABO VERDE:

ESTUDO E ESTRATÉGIAS

Preparado por

John D. Miller, Carol A. Oman, Francisco Silva Alves
Technical Support Services, Inc.

sob contracto com

U.S. AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT

para

O Ministério da Administração Local e Urbanismo

CABO VERDE

Setembro de 1986

INDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	i
A. Resultados e Conclusões.....	i
B. Recomendações.....	iv
I. INTRODUÇÃO.....	1
A. Termos de Referência.....	1
B. Metodologia.....	2
C. Estrutura do Relatório.....	3
II. DESCRIÇÃO DO SECTOR HABITACIONAL.....	4
A. Caracterização da População.....	4
B. Caracterização das Habitações.....	9
C. Casas Evolutivas Espontâneas.....	13
D. Instituições do Sector da Habitação.....	14
1) Ministério da Administração Local e Urbanismo.....	14
2) Municípios.....	16
3) Instituto de Fomento da Habitação.....	16
E. Terreno.....	17
F. Indústria de Construção.....	19
G. Financiamento de Habitação.....	22
III. O SECTOR DA HABITAÇÃO: POLÍTICA E ESTRATÉGIA.....	31
A. Planos Quinquenais de Desenvolvimento.....	31
B. Política Habitacional e Planeamento.....	34
C. Questão da Acessibilidade e dos Programas de Habitação.....	36
D. Volumes de Investimento.....	44
E. Financiamento de Casas e o Desenvolvimento de Fontes Internas de Financiamento.....	49
F. Ajuda Externa.....	57
G. Habitações Governamentais.....	59
ANEXOS	
A. Pessoas Contactadas.....	A-1
B. Bibliografia.....	B-1
C. Dados Sociais e Económicos.....	C-1
D. Situação Geral das Infraestruturas Urbanas Básicas para a Cidade da Praia.....	D-1
E. Caracterização do Sistema Construtivo nas Áreas de Construção Espontânea da Cidade da Praia.....	E-1
F. Crédito para Construção e Aquisição de Habitação em Cabo Verde.....	F-1
G. Carências e Avaliação do Poder de Aquisição.....	G-1
H. Rendimentos Familiares e Despesas com a Habitação.....	H-1
I. Proposta de um Leque de Programas Habitacionais Dirigidos as Populações de Fracos Recursos Económicos.....	I-1
J. Exemplo de Cooperativa de Habitação para População de Baixo Rendimento.....	J-1

LISTA DE MAPAS E QUADROS

MAPAS

1. República de Cabo Verde.....5
2. Migrações Inter-Ilhas, 1975-1980.....10

QUADROS

1. Pirâmide Populacional, 1975-1980.....6
2. População e Taxa de Crescimento por Ilhas, 1950-1980....8
3. População Urbana, Semi-Urbana e Rural por Ilhas, 1980..11
4. Condições de Empréstimo do BCV.....23
5. Critérios de Subsídios de Juros.....24
6. Mínima Taxa de Juro Possível, 1986.....25
7. Empréstimos do BCV para Habitações.....26
8. Termos de Empréstimo para Habitação às Cooperativas....27
9. Empréstimos da Caixa Económica Para Compra
ou Construção de Casas.....28
10. Sumário dos Depósitos da Caixa Económica.....29
11. Estimativa de Distribuição de Rendimentos
em Famílias Urbanas, 1985.....37
12. Custos Estimativos por Tipo de Programa Recomendado....39
13. Poder de Aquisição por Grupo de Rendimento,
Tipos de Programas Habitacionais para Vários Juros,
e Termos.....43
14. Projecções das Necessidades Habitacionais no II Plano..44
15. Estimativas de Custos por Tipos de Programas.....45
16. Investimento Necessário para Cobrir as
Futuras Necessidades Habitacionais.....46
17. Construção Nacional: Projecção de
Despesas, 1985-1990.....46
18. Cálculo da Construção de Habitações até 1990.....47
19. Estimativa de Recursos para a Habitação
Disponíveis por Agregado Familiar, 1985-1990.....50
20. Proposta de Condições de Empréstimo para Habitação,
Projecto do PNUD.....53

QUADROS DO ANEXO G

- G-1 População Urbana, Semi-Urbana e Rural
Projecções, 1980, 1985, 1990, 2000.....G-3
- G-2 População Urbana, Semi-Urbana e Rural
Aumento de Percentagem Média Anual.....G-2
- G-3 Evolução Populacional e da Habitação.....G-3
- G-4 Alterações na População e Número de Famílias.....G-3
- G-5 Necessidades Habitacionais.....G-4
- G-6 Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento
Hipóteses A e B Método de Implementação, Custo por
Moradia e Estimativa do Volume da Produção.....G-7
- G-7 Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento
Hipóteses A e B, Fontes de Financiamento.....G-8
- G-8 Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento
Hipóteses A e B, Investimento e Fontes de
Financiamento, 1986-1990.....G-9
- G-9 Despesas do Governo no Sector Habitacional.....G-10

G-10	Estimativa da Distribuição de Rendimentos em Famílias Urbanas, 1985.....	G-12
G-11	Despesas com a Habitação por Família em 1980, Praia..	G-12
G-12	Despesas com a Habitação por Família em 1983, Praia..	G-13
G-13	Rendimentos e sua Distribuição, Sector Formal.....	G-15
G-14	Estimativa de Distribuição de Rendimentos Familiares Percentagem de Rendimentos Familiares em Vários Limites.....	G-16

SIGLAS

AID	Agência para o Desenvolvimento Internacional dos Estados Unidos
BCV	Banco de Cabo Verde
CCC	Cooperativa de Construção Civil
CEE	Comunidade Económica Europeia
DGUHSB	Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico
EMEC	Empresa Estatal de Construção
GEP	Gabinete de Estudos e Projectos
GCV	Governo de Cabo Verde
IFH	Instituto de Fomento da Habitação
INC	Instituto Nacional de Cooperativas
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil (Portugal)
MAC	Empresa Pública de Materiais de Construção
MALU	Ministério da Administração Local e Urbanismo
MHOP	Ministério da Habitação e Obras Públicas
PDU	Plano de Desenvolvimento Urbano
PIB	Productio Interno Bruto
II Plano	Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PUD	Plano Urbanístico Detalhado

Notas sobre moeda: US\$1 era igual a 78 escudos cabo-verdianos em Maio de 1986. Um conto igual a 1 000 escudos.

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO

A. Resultados e Conclusões

Os resultados e conclusões relacionam-se com as principais questões abordadas por este estudo.

Situação Habitacional

- o Como consequência das migrações a partir das zonas rurais, a população urbana de Cabo Verde, representada quase que na sua totalidade pelas cidades de Praia (49 600) e Mindelo (45 100) está crescendo a um ritmo mais acelerado do que o do crescimento da população como um todo, provocando uma necessidade substancial de novas habitações.
- o O problema habitacional de Cabo Verde relaciona-se com o número de fogos disponíveis nas áreas de crescimento populacional, superlotação de fogos, baixa qualidade das unidades, inadequados serviços de infraestrutura básica para habitações, indisponibilidade de mecanismos financeiros para a construção de novas habitações e para a evolução e recuperação de unidades e infraestruturas existentes.
- o Um dos principais recursos disponíveis, frequentemente encarado como receptor e não como fornecedor de casas, são as famílias de baixo rendimento. Elas continuarão no entanto a construir mais casas do que o próprio Estado ou o sector privado formal.
- o A grande maioria das habitações que foram construídas recentemente em Cabo Verde - agora cerca de 1 000 unidades por ano - são as habitações evolutivas uni-familiares construídas pelas famílias com os seus próprios meios e para seu uso próprio, normalmente nas áreas de construção espontânea dentro e nos arredores das cidades da Praia e Mindelo. Essas casas são construídas em várias fases, de acordo com a evolução dos rendimentos dessas famílias.
- o Para a grande maioria da população, especialmente nas áreas de construção espontânea, o acesso às infraestruturas, nomeadamente a água, electricidade, sistema de esgotos e arruamentos, é limitado. Os projectos planeados e em curso para melhoria das infraestruturas não têm abordado adequadamente as questões relacionadas com o modo de garantir a sua manutenção, bem como a recuperação dos investimentos feitos. Os projectos de infraestruturas são encarados como esforços pontuais dependentes da ajuda externa.
- o Política e Instituições Habitacionais

O Ministério de Administração Local e Urbanismo (MALU), através da tutela sobre os municípios e o Instituto do Fomento da Habitação (IFH) possui quase toda a responsabilidade do sector público no que diz respeito à habitação e

desenvolvimento urbano e, conseqüentemente, tem possibilidade de elaborar políticas e programas apropriados.

- o Os três departamentos funcionais da DGHUSB - Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico - apresentam uma coordenação insuficiente, resultando em esforços de certo modo divergentes na concepção de programas e na preparação do II Plano Nacional de Desenvolvimento.
- o A manutenção do parque de habitações pertencente ao Estado não é adequada, as rendas mais antigas são baixas, não têm sido aumentadas e ficam muito aquém do que essas famílias podem pagar.
- o As responsabilidades do IFH no sector habitacional do país não foram ainda estabelecidas. Mesmo a transferência para a gestão do IFH das moradias pertencentes ao Estado não foi ainda feita. A participação do IFH nas actividades habitacionais é marginal, fazendo face a uma carência de fundos e de pessoal.
- o O MALU está desenvolvendo dois importantes programas de recuperação de bairros na Praia e no Mindelo, através de financiamento externo do PNUD e Cooperação Sueca. Existem ainda, no Mindelo uma Associação de Auto-Construção para construção de habitações para os seus associados, famílias de baixos rendimentos, e um bem sucedido programa cooperativo habitacional, de pequena escala e inovador, também para famílias de baixos rendimentos na Cidade Velha. Estes são exemplos de programas dirigidos às populações menos solventes, mobilizando as suas próprias poupanças e trabalho.
- o O Governo de Cabo Verde ainda não tem uma política explícita para a habitação e desenvolvimento urbano, embora desde a independência em 1975, e mais ainda nos últimos anos, tenha adoptado planos e programas sectoriais, decretos, regulamentos, instituições criadas e já modificadas, o que em conjunto oferece já uma base para estabelecimento de política nacional para a habitação e desenvolvimento urbano.
- o O principal documento do MALU para o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento apresenta uma certa sobreposição de áreas identificadas para o desenvolvimento de uma política que dê resposta aos problemas habitacionais, objectivos, estratégias, acções prioritárias e tipos de programas de habitação. As várias listas do documento do MALU poderão proporcionar uma certa compreensão dos problemas e das áreas de possível intervenção governamental, mas ainda não referem claramente a implementação de programas.
- o Os programas descritos nesse documento não são caracterizados por tipos de soluções para a habitação e não abordam a questão dos rendimentos familiares de uma forma sistemática. O documento propõe unidades habitacionais e objectivos de investimento mas não descreve como é que esses objectivos po-

derão ser atingidos, como é que os recursos poderão ser mobilizados, como é que as instituições desenvolverão a capacidade de implementá-los e nem como é que os custos poderão ser recuperados.

- o As actividades dos diversos doadores internacionais no que concerne a habitação e desenvolvimento urbano são levadas a cabo numa base de projecto a projecto e não fazem parte de um plano global para melhorar a situação habitacional.

Terreno

- o A disponibilidade de terreno infraestruturado para a construção de casas nas zonas urbanas é muito baixa em Cabo Verde. Esse problema é ainda agravado pela falta de plantas e registos cadastrais. É difícil o acesso ao terreno urbano em regime de posse plena, por famílias de fracos recursos.
- o Grande parte do terreno onde se vem registando a construção espontânea na Praia e Mindelo, encontra-se ainda na posse de particulares mas sob controle efectivo das autoridades municipais que por sua vez compram o terreno ou simplesmente descendem com a venda "ilegal" (não regulada, incontrolada) feita pelo dono ao invasor.
- o Numa tentativa de prevêr as zonas onde o crescimento virá a registar-se e para prevenir a sua ocupação prematura, o MALU e vários municípios (Sal, Mindelo, Tarrafal, São Filipe, Praia Santa Catarina) estão tentando reservar terreno em zonas designadas de expansão. O esforço complexo e exigindo maiores investimentos iniciais para planear lotes, infraestruturas e equipamentos públicos para o desenvolvimento desses bairros é essencial caso o Governo pretenda fornecer planos adequados a dar resposta às solicitações das suas populações.

Construção

- o Cabo Verde possui vários pequenos empreiteiros informais e particulares, e existem quatro companhias formais de construção no país, todas operando como organizações parastatais, excepto a EMPREITEL que é privada.
- o A construção e materiais de construção são indústrias para as quais Cabo Verde possui alguns recursos, mas limitada experiência de transformação. Muitos dos materiais utilizados na construção de casas são importados e consequentemente caros; o elevado custo de transporte faz com que mesmo os materiais localmente disponíveis - e tradicionalmente usados - fiquem muito caros.

Financiamento da Habitação

- o Não há em Cabo Verde instituições especializadas em financiamento da habitação. De acordo com os regulamentos do Governo, o Banco de Cabo Verde e a Caixa Económica de Cabo

Verde oferecem um crédito limitado para a construção de casas de que quase não beneficiam as famílias de fracos recursos financeiros.

- o Embora as poupanças das famílias canalizadas para as instituições financeiras estejam a crescer, ainda são muito modestas e concentradas na Praia. Desconhece-se quais as potencialidades de incrementar as poupanças dirigidas para a habitação.
- o A Caixa, com alguma experiência no crédito para a construção de casas e mobilização de recursos, uma vez reorganizada para se tornar na principal instituição de financiamento para habitação tem potencialidades para desempenhar um papel importante em gerar mais recursos e em fazer empréstimos para construção de moradias às famílias de menor rendimento.
- o Enquanto um diploma do governo estabelece normas para concessão de empréstimos subsidiados para construção de casas, não foi contudo ainda determinada a necessidade de subsídios ao nível das famílias de fracos recursos financeiros e o seu custo para o governo.

Carências Habitacionais e Poder de Compra

- o As carências habitacionais em Cabo Verde - substituição de casas antigas, novas construções e melhoramentos nas existentes - é estimada em 31 000 unidades. Um investimento estimado em 17 500 000 contos seria necessário para dar resposta a esse problema. Na verdade, só uma pequena porção dessas carências poderia ser alcançada no período de cinco anos que compreende o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento.
- o O investimento do Estado na habitação tem sido muito modesto - cerca de quatro por cento do seu orçamento de investimento - e está concentrado na construção de habitações para funcionários.
- o A mediana de rendimento por família urbana em Cabo Verde foi estimada em nove contos por mês em 1985. As famílias com esse nível de rendimento são incapazes de adquirir habitações tradicionais completas mas podem adquirir um lote com infraestruturas ou mesmo uma casa evolutiva mínima.

B. Recomendações

Uma série de recomendações relacionadas com os resultados e conclusões deste estudo são fornecidas para a consideração do governo de Cabo Verde. Muitas dessas recomendações derivam de discussões com responsáveis governamentais activamente envolvidos nos problemas de habitação e desenvolvimento urbano, portanto, é possível que essas questões já estejam sob consideração.

- o Na medida em que a habitação não pode ser dissociada do urbanismo e da criação de infraestruturas (urbanismo, na verdade engloba tanto a habitação como a infra-estrutura), o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento deveria procurar uma visão alargada integrando todas as questões numa estratégia coerente de fornecimento de habitações - terreno, moradias e infraestruturas.
- o O sector informal deve continuar a desempenhar um papel activo na construção e financiamento de casas. O exemplo da construção evolutiva de casas - levada a cabo nos bairros espontâneos - deveria ser apoiada de uma forma sistemática pelo MALU através de iniciativas de política de loteamento de terrenos e de financiamento da construção.
- o Os vários grupos de participação comunitária, tais como as cooperativas, representam um enorme potencial de investimento que o MALU deveria apoiar. Os projectos de construção de baixo custo que as cooperativas vêm desenvolvendo através da entreaajuda, como o da Cidade Velha e a Associação de Auto-Construção do Mindelo, deveriam ser encorajados através da assistência financeira e técnica.
- o O MALU deveria desenvolver políticas e programas de apoio à habitação de baixo custo, e entreaajuda, tais como (a) empréstimos para melhoramento de casas; (b) cedência de lotes com infraestruturas; (c) melhoramento de bairros; (d) casas evolutivas. Fazendo isso, poderia identificar, designar e finalmente coordenar o papel a ser desempenhado por cada instituição envolvida no sector da habitação, particularmente os secretariados administrativos urbanos e o IFH.
- o O MALU-DGUHSB deveriam desenvolver uma capacidade profissional dos técnicos para coordenar e avaliar os estudos, planos e projectos, incluindo a capacidade de identificação e acompanhamento adequados.
- o A habitação tem que ser concebida e construída para ser acessível à maioria da população. Os responsáveis pelo planeamento habitacional no governo devem encarar não só que tipo de habitação os seus orçamentos podem financiar mas também que tipo de habitação as populações de fracos recursos financeiros podem adquirir. Esta abordagem começa por um estudo das estatísticas sobre a distribuição de rendimentos, para determinar os grupos alvos entre as famílias. Baseado na percentagem de rendimento familiar disponível para despesas de habitação e nas condições de crédito poder-se-á estabelecer um custo por unidade ao seu alcance.
- o Para que a DGUHSB possa efectivamente utilizar essa estratégia, deverá ter estatísticas válidas sobre o rendimento e despesas das famílias. Seria desejável fazer um inquérito, por amostragem, a partir do qual se possam recolher informações sobre rendimentos das famílias nas áreas rurais e urbanas.

- o A recuperação completa dos custos da habitação, incluindo custos financeiros e administrativos, deveria ser adoptada como meta e deveria constituir uma componente chave para cada projecto, executado de forma a maximizar a utilização dos recursos disponíveis.
- o Uma taxa local aplicada aos utilizadores das infraestruturas públicas, como pagamento por esses serviços, deveria ser adoptada. Essas taxas poderiam igualmente ser utilizadas para a criação de um fundo de desenvolvimento urbano para compra de terreno ou para utilização na manutenção de infraestruturas. Em qualquer dos casos, os projectos de infraestrutura deveriam considerar a necessidade de uma manutenção permanente e a inclusão de um programa para tal manutenção. Se forem os municípios a fazer a manutenção dever-se-ia dar-lhes os recursos adequados, seja através da capacidade para a criação de taxas seja através de fundos do governo central.
- o Num futuro próximo, o IFH deveria limitar-se à gestão do actual parque das casas do Estado. Nesse âmbito deveria tentar vender a maior parte das unidades aos ocupantes com poucos recursos financeiros, enquanto deveria reter sob o seu controle as unidades necessárias para os funcionários. Isso contribuirá para que as casas do Estado sejam asseguradas aos funcionários e permitirá quer a redução dos custos de manutenção estatais quer a melhoria das condições do parque existente, na medida em que os proprietários normalmente mantêm melhor as casas do que os inquilinos. Na medida em que a sua capacidade profissional, técnica e financeira aumentasse, o IFH poderia também funcionar como um promotor parastatal na solução do problema habitacional das famílias de poucos recursos financeiros.
- o Numa tentativa para aumentar a capacidade construtiva em Cabo Verde e dar a essa indústria um papel significativo na produção de habitações a baixo preço, a componente privada deveria ser aumentada. Dever-se-ia pôr recursos financeiros à disposição de promotores particulares para a compra de terreno e construção de habitação a baixo custo.
- o A Caixa Económica de Cabo Verde, com sucursais locais em todo o país e com o seu actual papel de instituição de crédito predial, deveria tornar-se no organismo chave no domínio do financiamento para habitação. Para ser efectiva nessa função a equipa da Caixa, assim como os seus recursos, deveriam ser reforçados de modo a ser capaz de desenvolver e promover linhas de crédito para melhoramentos habitacionais, compra de casas e compra de terrenos.
- o Os programas de mobilização de poupanças deveriam ser adoptados com uma cuidadosa consideração das taxas de juro e condições, para que se possa maximizar o fluxo de poupanças e manter a viabilidade financeira da Caixa. Uma promoção activa desses programas seria essencial. Qualquer programa de

poupanças que esteja ligado à obtenção de crédito deve ser encarado com muito cuidado, na medida em que esses programas podem afectar negativamente a viabilidade financeira das instituições.

- o Para se conseguir um aumento nos investimentos para habitação, deve-se considerar a maximização da recuperação dos custos, através de garantias de crédito e, minimização de subsídios, criação de soluções de baixo custo, utilização de técnicas de auto-construção com entreaajuda e maximização de entradas financeiras.
- o A mesa redonda entre doadores internacionais e o governo de Cabo Verde, que provavelmente terá lugar após a adopção do Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento deveria ser considerada de alta prioridade para o sector no seio do governo. O objectivo principal deveria ser o de coordenar as actividades do sector no quadro da política global e o de acentuar a criação de uma capacidade institucional em vez da utilização de uma estratégia de projecto a projecto.
- o O MALU deveria concentrar-se na implementação de um projecto único - tal como pequenos empréstimos para construção de casas evolutivas ou lotes com infraestruturas e projectos de infraestruturas - de forma a desenvolver a sua capacidade de gestão e experiência com um projecto piloto, e assim mostrar aos doadores internacionais a direcção das suas políticas. O MALU forneceria as directivas e iniciativas, coordenando a participação de outras instituições, tais como a Caixa no caso de um programa de empréstimo.
- o De modo a encorajar a participação e o investimento de empresas do sector privado na construção de casas, o governo deveria considerar para a Empresa Estatal de Construção (EMEC), a sua privatização ou transformação em empresa mista. O grande mercado para casas de baixo custo poderia em parte ser satisfeito por promotores tais como uma EMEC privatizada e outros, em conjugação com o estabelecimento de um sistema de crédito para aquisição de terreno.
- o Mudanças na legislação sobre o solo são necessárias para o controle e facilitação das construções espontâneas. A legislação é ainda necessária para criar oportunidades das famílias serem proprietárias em vez de arrendarem terreno para construção de casas. Dados cadastrais são necessários para facilitar essas actividades, assim como para facilitar mecanismos de recuperação de custos.

SECÇÕES I, II, & III

I. INTRODUÇÃO

Este relatório é resultante de um pedido do Governo de Cabo Verde ao Governo dos Estados Unidos para assistência no planeamento estratégico do sector da habitação no quadro do Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento (1986-1990). O relatório oferece uma panorâmica geral do sector da habitação no país e apresenta sugestões quanto a estratégias a serem adoptadas para resolver os problemas identificados, com ênfase particular na solução do problema habitacional para as famílias de fracos recursos económicos.

A. Termos de Referência

Com apoio financeiro da Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional (AID), este relatório foi elaborado por consultores do Technical Support Services, Inc. (TSS) em colaboração com a Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico (DGUHSB) do Ministério de Administração Local e Urbanismo (MALU). O relatório é dirigido especificamente à DGUHSB que é o organismo responsável pela implementação de políticas governamentais e programas de desenvolvimento urbano, habitação e saneamento básico, bem como pela contribuição do Ministério no Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento nessas áreas.

Os termos de referência específicos da AID para este relatório incluem: 1) a elaboração de um estudo de base da situação actual e das tendências que se vêm desenvolvendo nas análises sectoriais preparadas em 1984/85 pelos Grupos de Trabalho de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico para o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento; 2) a revisão da política e da estrutura institucional do sector público, da dinâmica da produção formal e informal do sector privado, casas evolutivas e melhoramento de habitações e de bairros, recursos financeiros e de terreno; 3) a identificação de problemas críticos e estratégias alternativas para apreciação pelo GCV; e 4) a definição de objectivos, acções e investimentos no contexto do plano de cinco anos.

Devido aos limitados recursos financeiros do GCV e do povo Cabo-Verdiano, as estratégias propostas concentram-se em soluções atingíveis tais como a entre-ajuda na construção de habitações, a utilização de materiais localmente disponíveis, a preparação de lotes de terreno com infraestruturas, casas evolutivas e melhoramento de habitações e de bairros, e em financiamentos para os investimentos necessários incluindo o potencial das taxas urbanas e mobilização de poupanças através de instituições de crédito.

B. Metodologia

O documento é baseado na revisão de relatórios existentes e informações recolhidas de um variado número de fontes, assim como de encontros com responsáveis do GCV e organismos doadores internacionais.

A equipa do Technical Support Services foi chefiada pelo senhor John Miller, especialista de Habitação e Desenvolvimento Urbano e era ainda integrada por Carol A. Oman, especialista em financiamento de habitação e estudos de avaliação de necessidades e pelo senhor Francisco Silva Alves, engenheiro residente na Praia. O senhor José Trindade, engenheiro da AID também colaborou com a equipa. O senhor Miller e a senhora Oman visitaram a Praia, capital de Cabo Verde, de 13 a 23 de Maio de 1986, tendo o senhor Miller feito mais uma viagem de 20 a 29 Agosto de 1986 para apresentar o rascunho do relatório ao GCV. Durante estas visitas os materiais existentes sobre o sector habitacional foram compilados e foram feitas várias entrevistas com diversas pessoas activamente relacionadas com o sector em questão. Informações adicionais foram recolhidas pelo senhor Silva Alves entre as duas visitas. O Anexo A contém a lista das pessoas contactadas durante a preparação deste relatório.

Só foram utilizadas as informações já existentes para a elaboração deste relatório. Devido a limitações financeiras e de tempo, não se procurou produzir novos dados. Contudo, na medida do possível, procurou-se fazer uma estimativa de forma a poder fazer-se um estudo e quantificar as estratégias sugeridas.

Devido ao facto de Cabo Verde ser um país de recursos limitados e só ter dez anos de independência, não existem estudos aprofundados em relação a vários aspectos do sector da habitação. As principais fontes de documentação incluem o censo de 1980 em Cabo Verde, as análises sectoriais preparadas para o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento e um conjunto de documentos de projectos preparados pela DGHUSB e por vários doadores internacionais. Os documentos de projectos incluem propostas para projectos específicos ainda não implementados assim como os em curso. Esses documentos relacionam-se principalmente com projectos específicos na Praia ou Mindelo, as duas maiores cidades, e por vezes só contêm escassas informações sobre outros centros populacionais. Na ausência de dados detalhados, foram utilizados dados contidos nos projectos específicos para a elaboração de estimativas em relação aos principais centros urbanos, particularmente para aos bairros de menores recursos financeiros e aglomerados espontâneos. Apesar de estas informações não serem consideradas absolutamente exactas a equipa acredita que esta abordagem fornece uma aproximação válida da situação existente no domínio da habitação nos principais centros urbanos de Cabo Verde. Devido à extrema carência de dados

em relação aos centros urbanos a não ser Praia e Mindelo, o relatório concentra-se nessas duas cidades que possuem aproximadamente 26% do total da população de Cabo Verde e, na verdade, 38% da população não rural do país. Nos casos em que havia informações disponíveis fez-se referência a outras cidades.

Uma outra limitação foi o facto de os dados terem sido recolhidos por diferentes organizações para diferentes tipos de projectos, em diferentes periodos de tempo e, muitas vezes, essas informações só se referem a uma pequena camada da população. Muito poucos dos vários estudos feitos para projectos específicos são aprofundados e poucos se relacionam entre si. Assim, a precisão dos dados existentes torna-se mais dúbia. Essas limitações em relação aos dados tornam-se ainda mais sérias quando se tem que fazer projecções.

Um dos principais objectivos deste relatório é apresentar uma panorâmica mais completa da situação habitacional urbana geral, oferecendo assim uma base para uma estratégia integrada de implementação de futuros projectos urbanos. No Anexo B pode encontrar-se a listagem dos documentos utilizados na preparação deste relatório.

Resumindo a advertência dos autores, pode-se afirmar que este relatório se baseia nos melhores dados disponíveis, depois de analisados, elaborados e aplicados a partir do nosso melhor juízo. Apesar de se chamar a atenção dos leitores para não tomarem os dados como definitivos, estamos confiantes que a análise das principais questões aqui apresentadas reflecte a realidade de Cabo Verde.

C. Estrutura do Relatório

Para além do sumário executivo dos principais resultados, conclusões e recomendações, o relatório é apresentado em duas partes: a primeira descreve o sector da habitação e a segunda apresenta várias questões e estratégias que poderiam ser consideradas pelo GCV.

A secção descritiva do sector da habitação caracteriza e analisa o sector habitacional, tanto fisica (parque de casas, infraestrutura, processos de construção e terreno) como socialmente (características da população). Essa descrição e análise concentram-se nas duas principais áreas urbanas - a capital, Praia, e o principal centro comercial, Mindelo. A análise institucional aborda as funções, responsabilidades e recursos das instituições envolvidas no sector da habitação. As politicas e as actividades de crédito das duas instituições financeiras são também apresentadas. A última secção propõe estratégias em termos de métodos e acções que poderiam ser levadas a cabo pelo governo. Na medida do possível, procurou-se sugerir os recursos necessários para a implementação das recomendações feitas.

II. DESCRIÇÃO DO SECTOR HABITACIONAL

A República de Cabo Verde compõe-se de um grupo de dez ilhas vulcânicas, nove das quais são habitadas. O arquipélago está localizado no Oceano Atlântico a cerca de 620 quilómetros ao oeste da costa do Senegal (ver Mapa 1) e está dividido em dois grupos de ilhas, Barlavento e Sotavento. A capital, Praia, está localizada na ilha de Santiago, Sotavento. A outra principal área urbana, Mindelo, o centro comercial, encontra-se na zona de Barlavento na ilha de S. Vicente.

O clima é caracterizado por precipitações muito limitadas, ocorrendo principalmente no Outono, e por longos períodos de seca, a última das quais tem flagelado o país nos últimos 17 anos. A falta de água para a agricultura e para consumo é um problema grave que tem afectado e continua a afectar o crescimento populacional, a emigração para outros países, o movimento populacional entre as ilhas e migrações urbanas e rurais.

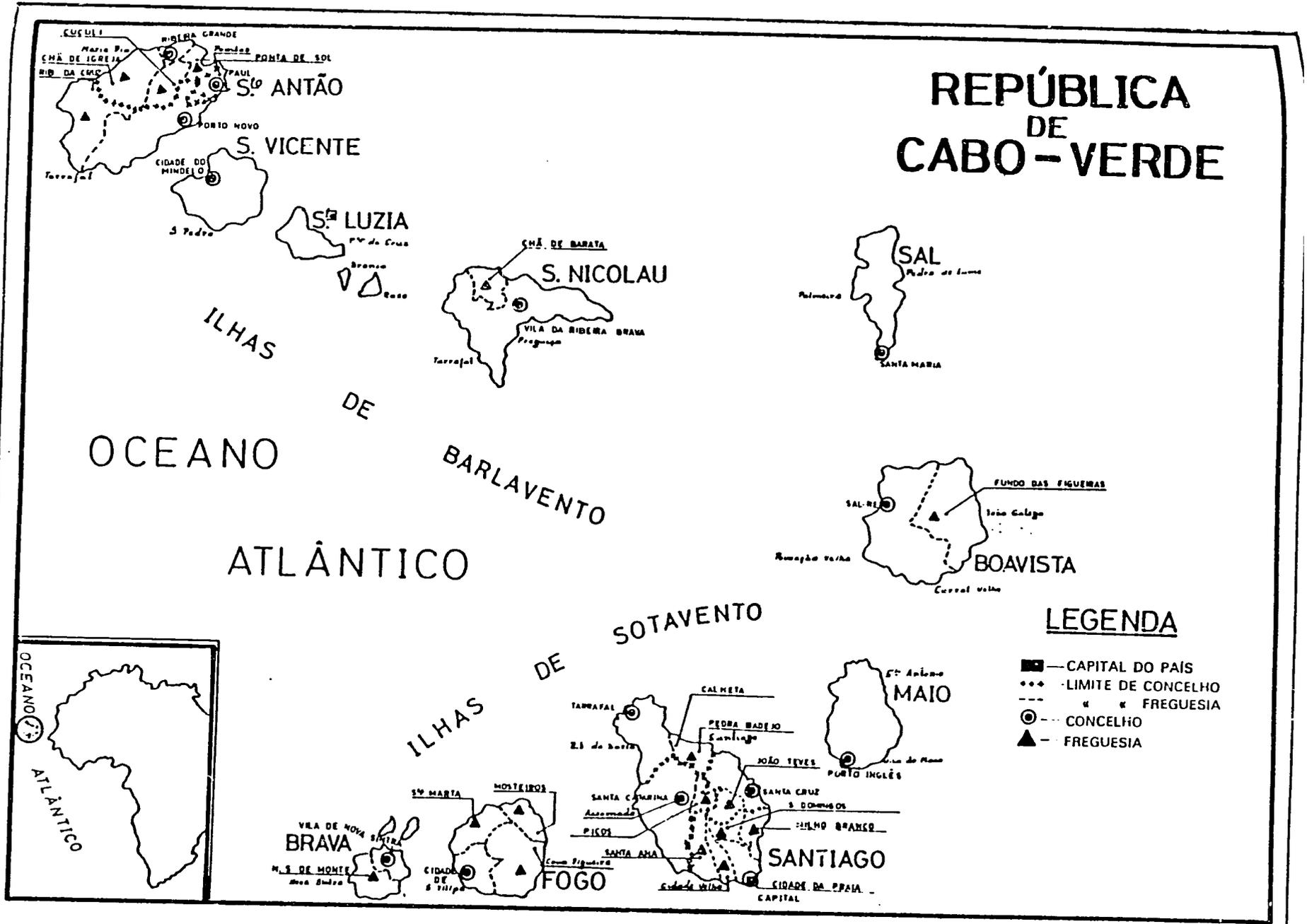
A. Caracterização da População

Cabo Verde tinha uma população de 295 703 habitantes segundo os resultados do recenseamento de 1980. Uma estimativa feita em 1985 indica que a população cresceu para cerca de 337 000. O crescimento foi à média anual de 2,9% entre 1950 e 1960, 3,1% no período de 1960-1970 e somente de 0,9% no período de 1970-1980. De 1980 a 1985, a taxa de crescimento foi estimada em 2,8% por ano. O relativamente modesto crescimento e a grande variação na taxa de crescimento resulta em grande parte da emigração para outros países e de variações na taxa de natalidade.

Devido às fracas perspectivas de emprego no país, particularmente no sector da agricultura nos períodos de seca, os cabo-verdianos tiveram que emigrar para outros países. Cerca de 42 000 pessoas ou seja cerca de 15% da população, emigraram durante a década de 1970-1980. Calcula-se que 200-300 mil cabo-verdianos e seus descendentes viviam nos Estados Unidos em 1980, principalmente na área de Nova Inglaterra. Outras grandes concentrações de cabo-verdianos são encontradas em outros países da Europa, África do Norte e do Oeste e no Brasil, Uruguay e Argentina na América do Sul. Não obstante a inexistência de estatísticas sólidas, é evidente que a população de origem cabo-verdiana radicada fora de Cabo Verde excede a população residente no país. Na medida em que a emigração é afectada pelas condições climáticas e acontecimentos fora de Cabo Verde, é muito difícil calcular-se a taxa de futuras emigrações. Para além disso, há casos de regresso de emigrantes. Contudo, devido ao número de comunidades cabo-verdianas estabelecidas no exterior, pode-se esperar que o processo de emigração continue.

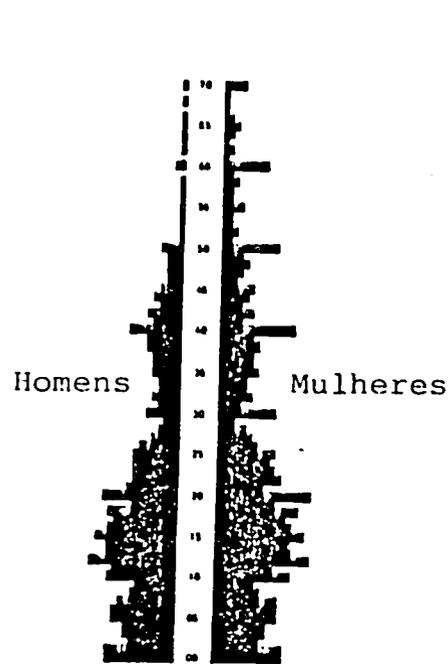
Mapa 1

REPÚBLICA DE CABO-VERDE



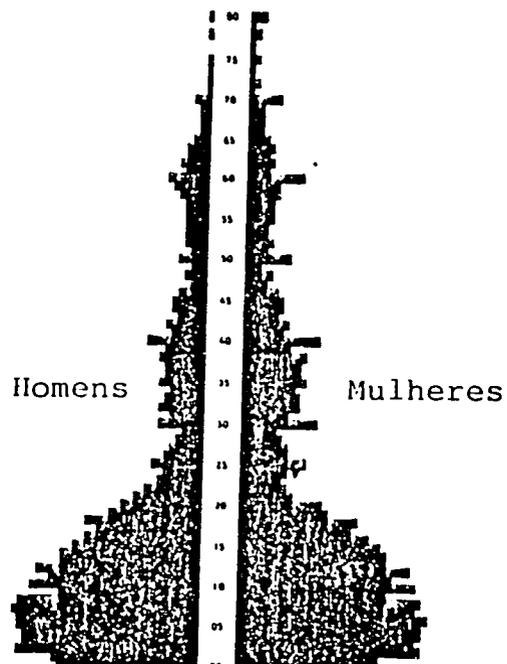
Quadro 1
Pirâmide Populacional, 1950, 1970, 1980

GRÁFICO Nº 8
PIRAMIDE DE IDADES
REPUBLICA DE CABO VERDE 1950



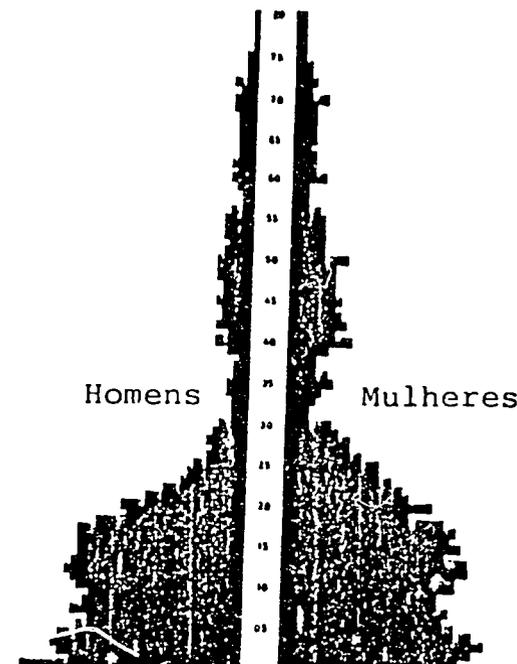
N/M REPRESENTA 150 PESSOAS

GRÁFICO Nº 8
PIRAMIDE DE IDADES
REPUBLICA DE CABO VERDE 1970



N/M REPRESENTA 150 PESSOAS

GRÁFICO Nº 8
PIRAMIDE DE IDADES
REPUBLICA DE CABO VERDE 1980



N/M REPRESENTA 150 PESSOAS

Número por 150 habitantes

Fonte: República de Cabo Verde, I^o Recenseamento Geral da População e Habitação-1980, VI^o Vol: Análise dos Resultados, 1983.

Para além da sua importância no volume populacional e distribuição de idade a emigração tem um impacto significativo na economia de Cabo Verde. As remessas constituem uma grande fonte de recursos económicos para o país. Por exemplo, entre 1978 e 1982, as remessas constituíram mais de 40% do PIB, mais de 40% do consumo privado e quase 50% do valor total das importações, com exclusão da ajuda externa. O Anexo C fornece mais estatísticas sociais gerais e económicas.

A taxa de crescimento natural da população tem variado consideravelmente de 30 pessoas por mil em 1950 a cerca de 20 por mil na primeira metade da década de 1970 e voltando à cifra dos anos 50 nos anos 80. Actualmente a taxa de crescimento natural é calculada em cerca de 2,41% por ano. Ao longo do período que decorreu dos anos 50 até o presente, a taxa de mortalidade tem declinado, mas a taxa de natalidade tem registado oscilações marcantes e é actualmente calculada em 37,4 por cada mil habitantes.

As causas das mudanças nas taxas de natalidade não são muito claras, mas podem ser resultantes dos efeitos de regresso de emigrantes e da estrutura de fertilidade feminina que é afectada pela fome provocada pela seca e ainda pela emigração. (Ver Quadro 1: Pirâmide Populacional, 1950, 1970, 1980.) Nos anos 40, por exemplo, a população de Cabo Verde na verdade declinou de 17,5% como resultado da fome; cerca de 30 000 pessoas morreram e uma emigração significativa ocorreu durante este período. As variações podem ainda ter sido provocadas por deficiências no processo dos registos de nascimento.

As populações variam significativamente de ilha para ilha. Santiago, onde se encontra a capital Praia, tem de longe a maior concentração populacional. Em 1980, 145 957 pessoas viviam em Santiago, ou seja cerca de 50% da população do país. As ilhas de S. Vicente e Santo Antão eram habitadas por cerca de 14% da população cada uma, enquanto que Fogo tinha 10%. Estas quatro ilhas possuíam cerca de 89% dos habitantes.

A densidade populacional também varia significativamente entre as ilhas. Em 1980, as densidades populacionais variaram de 5,4 pessoas por quilómetro quadrado na Boa Vista, a ilha menos densa, a 183,2 em S. Vicente, a mais densa, onde a grande maioria dos habitantes vive na cidade do Mindelo.

As taxas de crescimento também variam significativamente entre as ilhas quer como resultado da emigração para outros países quer das migrações internas à procura de melhores oportunidades económicas. Na década de 1970-80, registou-se um declínio populacional em quatro ilhas e as taxas de crescimento nas outras foram de 0,5% to 3% (Ver Quadro 2: População e Taxas de Crescimento, Total e por Ilhas, 1950-1980.) Entre 1975 e 1980, mais de 5,000 pessoas migraram entre as ilhas e mais de 8 000, quase 3% da popula-

QUADRO 2: POPULAÇÃO E TAXA DE CRESCIMENTO POR ILHAS, 1950-1980

ÁREA	POPULAÇÃO				% 1980 POPULAÇÃO	% MÉDIA ANUAL OSCILAÇÃO POPULACIONAL		
	1950	1960	1970	1980		1950-60	1960-70	1970-80
Boa Vista	2,985	3,263	3,569	3,372	1.1	0.9	0.9	(0.6)
Brava	7,937	8,625	7,756	6,985	2.4	0.8	(1.1)	(1.1)
Fogo	17,582	25,615	29,412	30,978	10.5	3.8	1.4	.5
Maio	1,924	2,680	3,466	4,098	1.4	3.4	2.6	1.8
Sal	1,838	2,608	5,505	5,826	2.0	3.6	7.8	0.6
Santiago	59,384	88,587	128,782	145,957	49.3	4.1	3.8	1.3
Santo Antao	28,379	33,953	44,623	43,321	14.6	1.8	2.8	(0.3)
Sao Nicolau	10,366	13,866	16,308	13,572	4.6	3.0	1.6	(1.9)
Sao Vicente	<u>19,576</u>	<u>20,705</u>	<u>31,578</u>	<u>41,594</u>	<u>14.1</u>	0.6	4.3	3.0
CAPE VERDE	149,971	199,902	270,999	295,703	100.0	2.9	3.1	0.9

Fonte: República de Cabo Verde, 1º Recenseamento Geral da População e Habitação - 1980, VIº Vol: Análise dos Resultados, 1983.

ção, mudaram de uma ilha para outra ou de uma área principal de uma ilha para outra na mesma ilha. (Ver Mapa 2: Migrações Inter-Ilhas, 1975-1980.)

A maior parte do aumento populacional ocorreu nas ilhas de Santiago e S. Vicente, onde as duas maiores cidades, Praia e Mindelo estão localizadas. Este rápido crescimento é em parte atributável às actividades alargadas do governo e oportunidades de empregos na Praia desde a independência.

Em 1980, a população da Praia era de 38 125 e a do Mindelo 39 610 habitantes. A população da Praia em 1985 era calculada em 49 600 pessoas, tendo crescido cerca de 30% de 1980 a 1985 numa média de 6% por ano. Mindelo registou um aumento a sua população para cerca de 45 100 em 1985 numa média anual de crescimento de 2,8%.

Conjugadas, estas duas cidades constituem a verdadeira população urbana de Cabo Verde, cerca de 26% do total de habitantes em 1980 e cerca de 28% em 1985. Adicionalmente, existem 18 vilas ou áreas semi-urbanas com populações variando de 700 a 4 500 pessoas cada uma. Estas vilas representavam cerca de 12% da população em 1980. Os restantes 62% da população, em 1980, residiam em zonas rurais. (Ver Quadro 3: População Urbana, Semi-Urbana e Rural, por Ilha, 1980.) O declínio da população rural é calculado em cerca de 59% da população em 1985.

A população cabo-verdiana é muito jovem. Cerca de 46% da população em 1980 tinha menos de 15 anos de idade. Cerca de 48% encontrava-se entre os 15 e os 64 anos. Este grupo constitui o chamado população activa adulta. Só cerca de 6% da população tem 65 anos ou mais. Combinando a população de menos de 15 anos com a população idosa como indicativo de pessoas dependentes, o factor de dependência é de 1,09, entre os mais altos em África (a média em África é de cerca de 0,92) é duas vezes mais elevado que o dos países desenvolvidos.

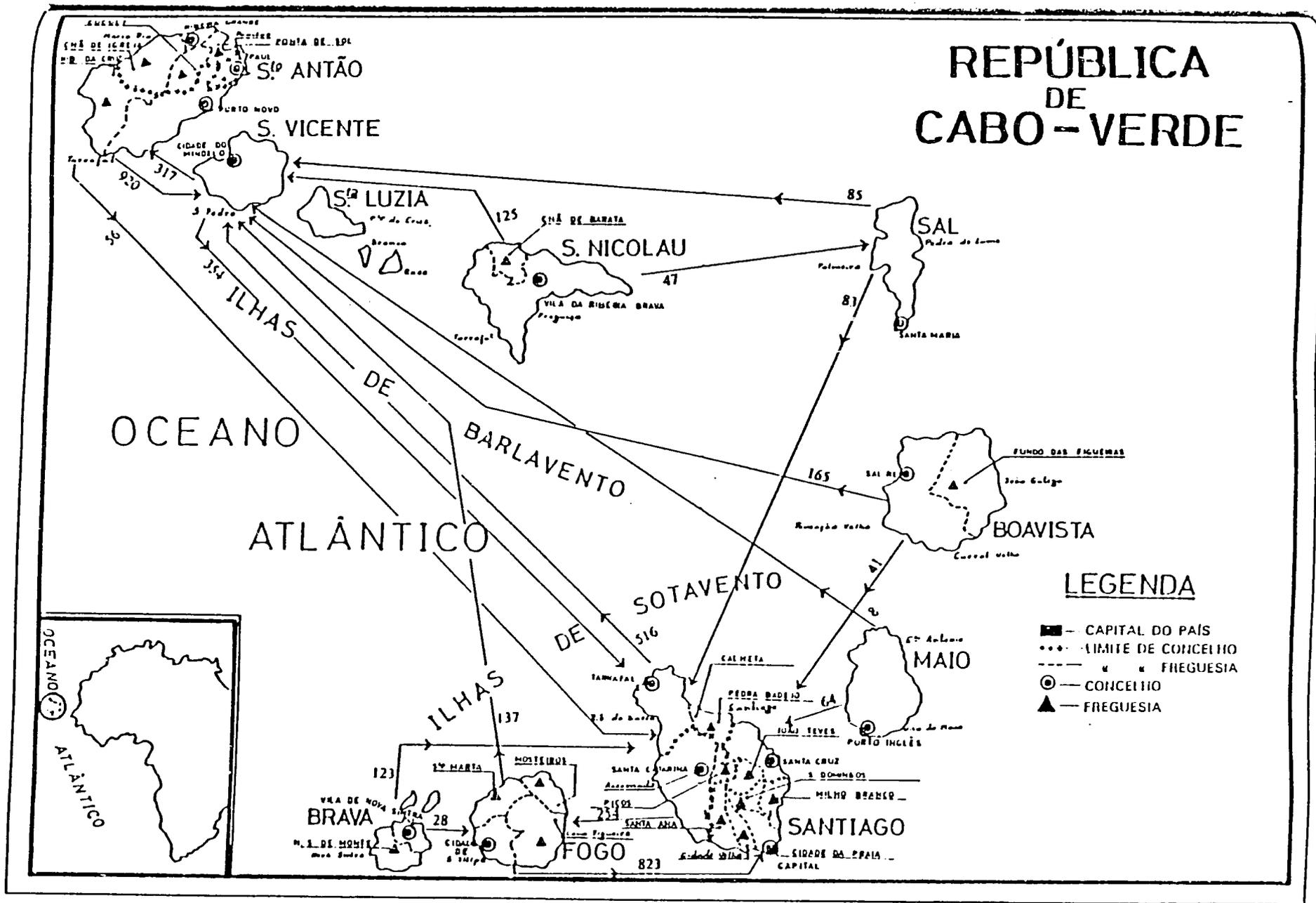
O índice de desemprego é alto. De acordo com o censo de 1980, 31% da população economicamente activa tinha emprego de carácter permanente, 40% com emprego temporário e 29% desempregado. Isto quer dizer que há uma necessidade significativa de emprego e que a pressão para emigração e migrações internas continuará.

B. Caracterização das Habitações

O censo de 1980 apresentou 57 123 famílias em Cabo Verde. Os fogos totalizaram 59 919 dos quais 1 735 não são considerados como estando no padrão normal (337 não foram construídos inicialmente para residência e 1 398 não têm estruturas permanentes). A densidade média por unidade é de 5,2 pessoas para o país e varia de 4,5 pessoas a 5,4 nas diferentes ilhas. A ilha de Santiago tem a maior densidade com 5,4 pessoas por unidade habitacional, tendo a cidade de

Mapa 2: Migrações Inter-Ilhas, 1975-1980

REPÚBLICA DE CABO-VERDE



10

LEGENDA

- — CAPITAL DO PAIS
- — LIMITE DE CONCELHIO
- - - - — FREGUESIA
- ⊙ — CONCELHIO
- ▲ — FREGUESIA

QUADRO 3: POPULAÇÃO URBANA, SEMI-URBANA E RURAL POR ILHAS, 1980

ÁREA	POPULAÇÃO				% DE POPULAÇÃO		
	URBANA (Cidades)	SEMI-URBANA (Vilas)	RURAL	TOTAL	URBANA (Cidades)	SEMI-URBANA (Vilas)	RURAL
Boa Vista	-	1,279	2,093	3,372	-	37.9	62.1
Brava	-	1,335	5,640	6,985	-	19.1	80.9
Fogo	-	6,490	24,488	30,978	-	21.0	79.0
Maió	-	1,535	2,563	4,098	-	37.5	62.5
Sal	-	3,376	2,450	5,826	-	57.9	42.1
Santiago	38,125	10,411	97,421	145,957	26.2	7.1	68.7
Santo Antão	-	7,985	35,336	43,321	-	18.4	81.6
São Nicolau	-	3,411	10,161	13,572	-	25.1	74.9
São Vicente	<u>39,610</u>	-	<u>1,984</u>	<u>41,594</u>	95.2	-	4.8
CABO VERDE	77,735	35,822	182,146	295,703	26.3	12.1	61.6

Fonte: Grupo de Trabalho Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico: Desenvolvimento das Projeções Demográficas (Hipótese Média) para Alguns "Centros Secundários," 1985.

Praia registado também uma densidade de 5,4. Sobre os fogos, onde existem dados disponíveis, sabe-se que 62,1% foram construídos antes de 1970, 20,8% de 1970 a 1975 e 17,1% entre 1975 e 1980. Cerca de 68% das unidades só possuem um ou dois quartos e cerca de 47% têm cinco ou mais pessoas.

O problema da falta de casas relaciona-se com o número de fogos disponíveis nas áreas de crescimento populacional, superlotação de unidades, a sua baixa qualidade, inadequados serviços de infraestruturas básicas para habitação, e inexistência de mecanismos financeiros para a construção de novas moradias, o aumento e melhoramento de domicílios e infraestruturas. O deficit habitacional quantitativo calculado em 1980 era relativamente menor em cerca de 2 300 domicílios para o país como um todo, dos quais cerca de 1 400 eram unidades feitas com materiais não duráveis e cerca de 900 representavam um excesso de famílias sobre o número de residências. Durante o período de 1980-85, cerca de 500 novos fogos para 3 000 pessoas foram construídos anualmente. Até 1985, o deficit quantitativo havia aumentado para quase 3 000 unidades enquanto o crescimento das famílias excedeu o número de casas construídas. (Secção IV aborda o problema das necessidades habitacionais.)

A superlotação é muito comum e calcula-se que cerca de 47% do parque habitacional, ou seja mais de 20 000 unidades, não conseguem atingir o padrão mínimo estabelecido pelo GCV de duas pessoas por quarto. Isto traduz-se numa necessidade crescente de cerca de 11 000 fogos. O deficit qualitativo em habitações é particularmente agudo na Praia como resultado do seu rápido crescimento desde a independência.

A maior parte do esforço do governo no que concerne a habitação tem sido concentrado na Praia e seus arredores e tem-se centrado na construção de casas para funcionários, muitos dos quais são cabo-verdianos regressados dos seus estudos universitários no estrangeiro. Do período de 1975-85, a construção de casas pelo sector público atingiu uma média de 85 unidades por ano. Algumas novas habitações estão sendo construídas pelo sector privado formal, financiadas sobretudo pelas remessas dos emigrantes.

A maior parte das novas unidades são construídas a partir de métodos tradicionais de construção. A DGHUSB calcula esse volume em cerca de 1 000 unidades por ano. A vasta maioria dessas unidades pode ser caracterizada como habitação "espontânea", i.e. casa construída por uma família num terreno de que ela não é proprietária e pela qual não possui licença legal para construção.

Uma grande porção da população cabo-verdiana não tem acesso adequado à água potável e redes de esgoto. (O Anexo D descreve a situação de infraestrutura urbana na Praia.) As únicas áreas com água canalizada e esgotos

públicos são alguns sectores da Praia e Mindelo. Em 1983, 9% da população urbana tinha água canalizada e 5% beneficiavam do sistema de esgotos públicos. O fornecimento de água canalizada nessas áreas urbanas é aleatório, com frequentes interrupções e disponível somente poucas horas por dia. Vinte e quatro por cento da população nas zonas urbanas e semi-urbanas tem um acesso razoável a fontanários públicos onde se vende água. O consumo de água é muito baixo, numa média de três metros cúbicos mensais por família na Praia e Mindelo. Calcula-se que só 19% da população rural tem acesso satisfatório à água potável. Só 8% dos residentes urbanos e 6% da população rural têm acesso a tanques sépticos, latrinas ou outras instalações sanitárias. Esta falta de água potável e infraestruturas sanitárias é a causa mais importante dos problemas de saúde no país.

Em 1980, cerca de 40% das famílias na Praia e 55% do Mindelo tinham ligações eléctricas.

C. Casas Evolutivas Espontâneas

A grande maioria das habitações que foram construídas recentemente em Cabo Verde são as casas evolutivas unifamiliares, feitas por famílias a partir dos seus próprios recursos normalmente nos bairros espontâneos em e nos arredores de Praia e Mindelo. A característica mais significativa desta actividade e onde existe a possibilidade de uma ampla aplicação de forma sistemática e formal é a natureza evolutiva da construção, descrita com mais detalhes no Anexo E.

Este fenómeno acontece em terrenos ilegalmente ocupados, ou ocupados através de precários mecanismos contratuais particulares que não têm nenhuma validade legal. Sessenta a 80% da população urbana vive em tais terrenos.

A construção geralmente começa por um núcleo de 8x4 metros com dois quartos servindo de quarto de dormir e sala de estar. Esta construção é feita com pedras disponíveis e/ou blocos de cimento num alicerce de pedras soltas. As coberturas das casas mais antigas são de folha de coqueiro. As casas mais recentes são cobertas por lages de betão que, apesar de menos apropriadas ao clima, permitem a construção de um segundo andar mais tarde. O lote é delineado com o perímetro de uma parede de pedras servindo para proteger a família e as suas posses e para conter o resto da construção. Num período de um ano ou menos, na medida em que os recursos financeiros e humanos permitam, a família incluirá a cozinha exterior e instalações sanitárias, acrescentará um ou dois quartos, deixando normalmente um espaço exterior para lavagem de roupas e criação de animais domésticos. As unidades continuam separadas uma das outras e nas áreas com maior concentração populacional, deixa-se um beco estreito, muitas vezes acumulando lixo e sujeira.

Um resultado da configuração não planeada dos lotes e das casas evolutivas é, como é evidente, o loteamento irregular e a irregularidade do alinhamento das casas. Será portanto difícil e oneroso a criação de um padrão regular de ruas, e ainda mais difícil as infraestruturas necessárias.

Apesar de melhoramento nas casas evolutivas nunca terminarem realmente, a evolução para uma casa funcional e adequada e, muitas vezes até numa casa atraente, mesmo sem os serviços básicos, processa-se num curto periodo de tempo.

Este processo vem da necessidade, sem assistência técnica ou financeira e sem serviços públicos. Nas áreas urbanas, cerca de dois terços das casas evolutivas são construídas dessa forma - pelo proprietário e os seus familiares e amigos. O resultado é um investimento impressionante de grupos de rendimento normalmente encarados como sendo incapaz de acumular poupanças necessárias para tal construção.

O processo progressivo de construção de moradias descrito acima é levado a cabo pelo que é normalmente chamado sector privado informal, ou seja, pelas próprias famílias sem assistência ou regulamentos do próprio estado. A maior parte das "soluções" levadas a cabo por esse grupo de rendimento, para as quais a intervenção do governo é planeada ou está em curso, reflecte o mesmo conceito - construção evolutiva de acordo com o poder de aquisição seja do ocupante e do governo. Dependendo da área construída, do grau de acabamento e de construção levados a cabo pela família, tal casa evolutiva sem acréscimos ou acabamentos custa de 80 a 130 contos (1 000-1 700 U.S. dólares).

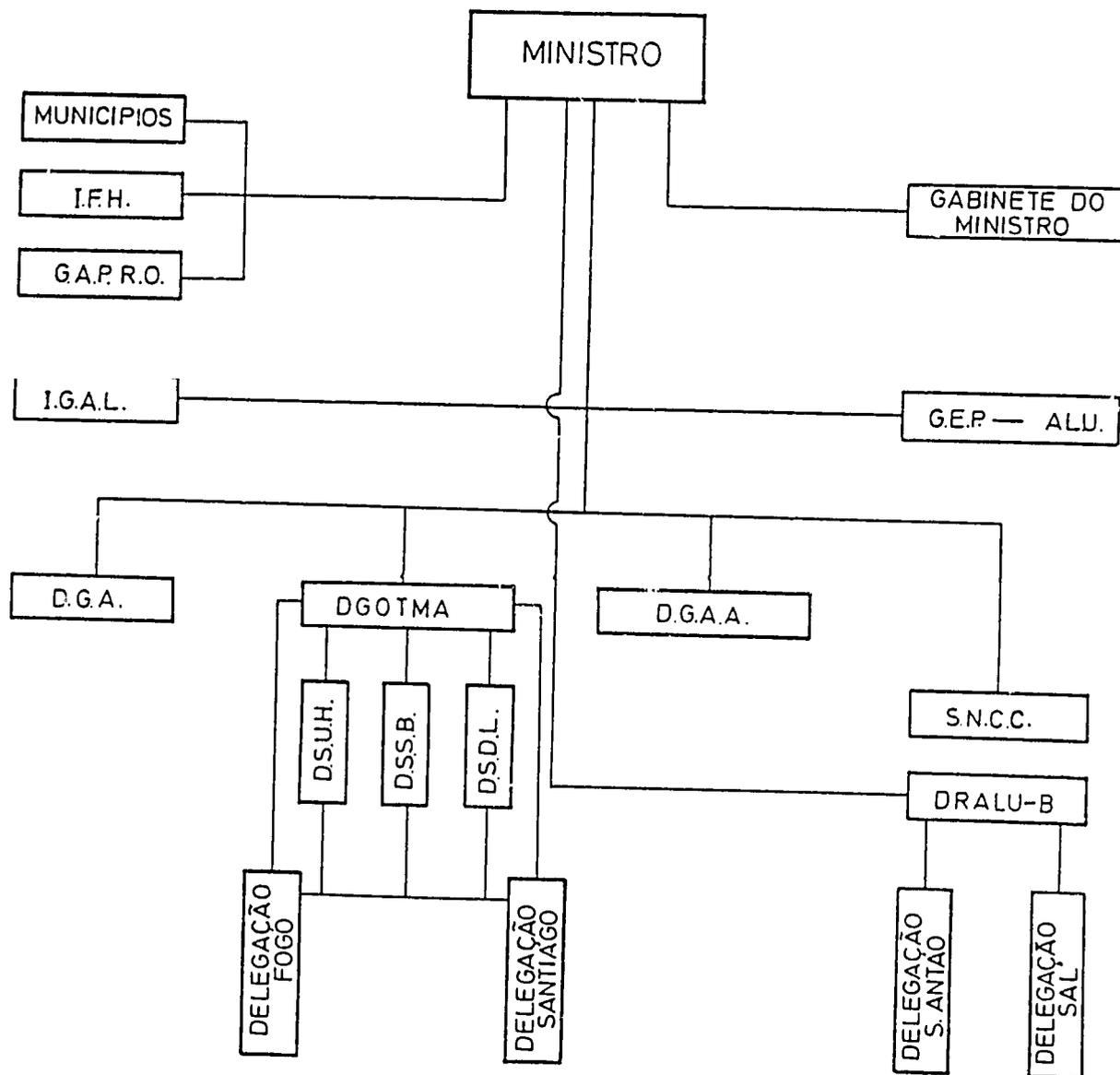
D. Instituições do Sector da Habitação

1. Ministério da Administração Local e Urbanismo

O Ministério da Administração Local e Urbanismo (MALU) é o organismo do GCV com responsabilidade pela formulação, planeamento, programação e implementação de políticas habitacionais. No seio do MALU, a Direcção Geral de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico (DGUHSB) encarrega-se dessas funções. As suas responsabilidades estão descritas na proposta de organigrama inserida na página seguinte. O MALU também tutela, através das suas diferentes Direcções-Gerais, os Secretariados Administrativos. Tal como a maior parte dos ministérios, o MALU tem um gabinete de estudos e planeamento (GEP), que é um participante importante na análise e programação das suas actividades. O orçamento ordinário do MALU para 1986 - para pessoal e equipamentos (incluindo subsídios para o Instituto de Fomento de Habitação e GAPRO é de 53 000 contos (680,000 U.S. dólares), dos quais o DGUHSB partilha 23 000 contos (295 000 U.S. dólares).

MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E URBANISMO

ORGANOGRAMA 1



LEGENDAS:

- IFH — INSTITUTO DE FOMENTO DA HABITAÇÃO
 GAPRO — GABINETE DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA
 IGAL — INSPECÇÃO GERAL DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL
 GEP-ALU — GABINETE DE ESTUDOS E PLANEAMENTO
 DGA — DIRECÇÃO GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
 DGOTMA — DIRECÇÃO GERAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E MEIO AMBIENTE
 DGA-A — DIRECÇÃO GERAL DA ADMINISTRAÇÃO AUTÁRQUICA
 SNCC — SERVIÇO NACIONAL DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
 DRALU-B — DIRECÇÃO REGIONAL DE A LOCAL E URBANISMO DE BARLAVEINTO
 DSUH — DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE URBANISMO E HABITAÇÃO
 DSSB — DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE SANEAMENTO BÁSICO
 DSDL — DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE DESENVOLVIMENTO LOCAL

2) Municípios

Os municípios são administrados a partir de directivas gerais do governo central, i.e. MALU, através do Delegado do Governo que é o braço executivo do Conselho Deliberativo. Os orçamentos dos Secretariados Administrativos são derivados do orçamento nacional (cerca de 10%) e das taxas em serviços, mercados, filmes etc. (cerca de 90%). O orçamento de 1986 para Praia é cerca de 90 000 contos (1.15 milhões de U.S. dólares) dos quais 90% é usado para operações e 10% para novos investimentos, tais como construção de estradas, mercados e centros de serviços sociais.

Os Secretariados Administrativos das duas principais cidades possuem pequenos gabinetes técnicos, mas não possuem recursos significativos (e.g. GEP) para o planeamento, concepção e implementação de projectos de infraestruturas necessários. O Município da Praia tem cerca de 500 empregados, a maior parte dos quais na construção de estradas, mercados e serviços sociais. Uma empresa portuguesa completou recentemente um estudo sobre o município da Praia, com recomendações ambiciosas para uma organização funcional. No contexto dos recursos de Cabo Verde, o estudo parece ter pouca utilidade.

3) Instituto de Fomento da Habitação

Reconhecendo a necessidade de uma concentração institucional especial devido a natureza integrada dos seus problemas habitacionais, o GCV criou nos fins de 1982 o Instituto de Fomento da Habitação (IFH) para levar a cabo os esforços do Governo no planeamento e implementação de programas habitacionais.

O IFH está sob a "tutela" do MALU e pode, por lei (a) propor e implementar políticas habitacionais, e.g. regulamentos legais, técnicos e financeiros; oferecer linhas de crédito para empréstimos aos governos locais e cooperativas e para compradores de unidades construídas pelo IFH; aquisição de terreno e infraestruturas; oferecer terreno subdividido para construção de casas; promover a construção de casas; pedir empréstimos de dinheiro para implementação de projectos; distribuir ou vender o stock habitacional do IFH; gerir o stock habitacional do IFH, ou transferir essa função aos governos locais; e (b) elaborar estudos, pesquisa, disseminação de informações, promoção etc. em busca de soluções para os problemas habitacionais do país.

Enquanto que o IFH tem claramente a oportunidade de assumir essas responsabilidades, tem também, de facto estado envolvido só marginalmente nas actividades de habitação do país, tendo falta de fundos e pessoal adequados, e de um papel definido em relação ao MALU.

O IFH tem na verdade estado a operar desde o início de 1985, e desde então tem conseguido concentrar-se numa só função,

a gestão das casas do governo para aluguer. A gestão das habitações do estado tem estado sob a responsabilidade do Ministério das Finanças desde que o primeiro desses projectos foi construído. Infelizmente, o Ministério não tem mantido o stock devidamente e tem sido efectivo só parcialmente na sua função de agente de cobrança de renda. Como consequência, as habitações continuam a deteriorar-se e as rendas não têm sido aumentadas regularmente desde que as unidades foram ocupadas.

De facto, foi esta situação que levou o GCV a transferir prontamente essa responsabilidade do Ministério das Finanças para o IFH. Existem 553 unidades (444 em Santiago, a maior parte na Praia; 109 em S. Vicente, a maior parte em Mindelo) que serão brevemente administrados pelo IFH. Existem outras unidades sobre as quais não existe uma clara definição se ficarão sob a responsabilidade dos Secretariados Administrativos dos municípios a que pertencem. Provavelmente, o problema mais imediato que o IFH terá que fazer face é a falta de uma contabilidade clara dos recibos de pagamento de renda e despesas de manutenção. Até que a transferência se efective, o IFH está se preparando para o seu papel - identificando as unidades habitacionais, os seus ocupantes e as rendas. Está conduzindo estudos sobre os inquilinos para se certificar da sua capacidade de pagar a renda. Essa pesquisa fornecerá uma base de informações ao IFH para desenvolver uma nova estrutura de renda ou possivelmente oferecer unidades do estado para venda.

O IFH está-se inteirando ainda de outras questões que terá que fazer face como por exemplo - se os inquilinos actuais são os que reúnem condições como é que as unidades disponíveis poderão ser distribuídas, em que bases é que se poderá aumentar as rendas, como é que as cobranças deverão funcionar, que reparações e manutenção são necessárias, o custo etc. O IFH não é capaz de responder a todas essas questões não só por causa das limitações da capacidade do seu pessoal, mas também porque a transferência da responsabilidade do Instituto ainda não se processou.

E. Terreno

Cabo Verde possui um sistema de posse de terra muito ambíguo, variando de ilha para ilha, e de terreno agrícola para terreno urbano. A disponibilidade de terreno infraestruturado nas áreas urbanas não só é difícil como é agravado pela falta de mapas de terreno e informações de cadastro. Enquanto que o terreno é relativamente barato e só representa uma pequena percentagem do custo total da construção de casas, a disponibilidade de terreno infraestruturado para posse imediata pelas famílias é difícil.

O mecanismo mais comum de posse de terra é o aforamento de terreno, no qual uma pessoa entra num contrato a longo termo em dois termos de vinte anos com o município, ao fim dos quais

o arrendador passará a ser proprietário do terreno. Durante o período de arrendamento de 40 anos, o terreno continuará a ser propriedade do município. A casa construída nesse terreno é propriedade do arrendador, que a poderá vender mas não o terreno. As quantias dos contratos são reguladas pela lei e na Praia, por exemplo, o contrato de terreno mais caro no Plateau, é cerca de 20 escudos por metro quadrado por ano, ou cerca de 4 000 escudos por ano (51 U.S. dólares) para um lote de 200 metros quadrados. O valor do contrato diminui consoante o afastamento do Plateau para zonas com menos e, nalguns casos, sem nenhuma infraestrutura. Na Achada de Santo António, o terreno é arrendado a dez escudos por metro quadrado por ano; e nas áreas sem infraestruturas por 2,5 escudos por metro quadrado por ano. O preço dos contratos só foi actualizado uma vez desde 1975, sendo os valores muito baixos e, de facto, não representando um grande peso económico para as famílias de fracos recursos financeiros que estejam a procurar terreno para construção de casa.

A grande maioria do terreno que tem estado a ser ocupado espontaneamente na Praia e Mindelo está ainda na posse de particulares, mas efectivamente controlada pelos municípios, que os compram, ou condescendem com a venda "ilegal" (desregulada e incontrolada) directamente do proprietário ao invasor. Felizmente, a especulação de terreno pelo sector privado não tem tido um grau que poderia causar preços exorbitantes.

No que diz respeito ao planeamento do uso da terra, dois tipos de documentos de plano são preparados - o Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) e o Plano Urbanístico Detalhado (PUD). O PDU é essencialmente um plano matriz urbano, designando o uso apropriado de terreno consoante a capacidade e necessidades da população sobre um longo termo, período de plano. O PUD é um plano detalhado para execução numa zona específica de uma cidade ou, nalguns casos, na área integral de uma pequena vila. Ambos os planos funcionam como guia do governo para estratégias de investimento. A implementação do PUD, contudo, depende invariavelmente do financiamento de fontes externas o que infelizmente não aparece muitas vezes.

Um PDU foi preparado para Mindelo, e um outro está quase completo para Praia. A cidade do Mindelo dispõe de PUDs para a maior parte dos seus bairros. Na Praia irão ser elaborados PUDs para três bairros no âmbito dos trabalhos do PDU.

Num esforço para prevêr as zonas onde o crescimento terá lugar e prevenir a ocupação prematura nesses terrenos, o MALU e vários municípios (Sal, Mindelo, Tarrafal, S. Filipe, S. Catarina e Praia) estão tentando reservar terreno. Nas zonas designadas de expansão, o terreno está sendo preparado para o desenvolvimento de novos bairros - lotes, infraestruturas e serviços públicos. Apesar de um esforço difícil e caro, é contudo essencial se o Governo pretende oferecer um serviço adequado e comunidades urbanas bem planeadas para

dar resposta às necessidades das populações. Até que essa medida entre em efeito, o município encontra-se na posição difícil de tentar expropriar terreno para "uso público" muito depois do processo de ocupação ter começado.

O plano a longo termo em curso na Praia de maior importância é o PUD para Palmarejo, uma área adjacente à parte em urbanização da cidade para noroeste. O plano é uma resposta directa do MALU aos problemas de urbanismo na Praia, uma tentativa notável para prevêr solicitações de casas num futuro próximo. Contrário aos procedimentos de planeamento, mas numa tentativa para implementar um plano para necessidades tão urgentes, o PUD foi preparado antes da elaboração do PDU da cidade. Palmarejo é uma zona lógica de expansão: as suas dimensões são de 280 hectares enquanto que as da Praia são actualmente 600 hectares. Situa-se na zona contigua à cidade; o seu terreno e encosta são propícios à provisão de infraestruturas relativamente baratas e está bem localizado no que diz respeito ao mar e ventos predominantes.

F. Indústria de Construção

Existe um grande número de empreiteiros pequenos e informais em todo Cabo Verde, e ocasionalmente empresas estrangeiras constroem pontualmente grandes obras. Existem quatro companhias formais de construção em Cabo Verde, organizações paraestatais, excepto uma que é privada.

(a) Empresa Estatal de Construção (EMEC). EMEC, de longe a maior companhia de construção no país, foi criada pelo governo em 1975 sob tutela do Ministério de Obras Públicas, para levar a cabo importantes projectos de construção no sector público. Tem cerca de 400 empregados permanentes e utiliza cerca de mais 900 quando opera à capacidade máxima. Recentemente a EMEC tem realizado projectos avaliados em cerca de 250 mil contos por ano (3,2 milhões de U.S. dólares).

A EMEC constroi projectos de relativamente grande escala, tais como portos, edifícios para escritórios, lojas e hospitais. Apesar de estar em crescimento, o seu volume de projectos de infraestrutura é pequeno. Neste momento, encontra-se a fazer obras de melhoramento do sistema sanitário na Praia. A EMEC tem construído vários projectos de habitação do governo - três na Praia de 24, 28 e 36 fogos, um de 28, em curso no Mindelo, custando cerca de 1 700 contos por unidade (21 800 U.S. dólares).

A EMEC encontra-se numa posição única - é controlada pelo governo, mas o governo pode utilizar outros meios para as suas construções (e.g. mão-de-obra directamente empregue de um outro Ministério); funciona em muitos aspectos como empresa privada, entidade com fins lucrativos, mas de facto, não tem feito lucros e incorre no tipo de custos administrativos excessivos geralmente associados com as empresas públicas.

A partir de orientações apropriadas do MALU, do IFH e dos municípios, a EMEC poderá ser capaz de construir projectos com maior número de unidades a custos significativamente inferiores.

(b) Cooperativa de Construção Civil (CCC). A CCC, criada em 1980, tem o seu capital social subscrito na totalidade pelos seus 75 membros permanentes/empregados. Em termos de volume, a CCC é a segunda maior entidade de construção em Cabo Verde, empregando 300-400 empregados temporários e aumentando o seu papel na construção, de cinco projectos em 1982/83 totalizando 14 000 contos (180 000 U.S. dólares) a seis projectos em 1985-86 totalizando 105 mil contos (1,3 milhões de U.S. dólares).

(c) Empresa Pública de Materiais de Construção (MAC)

A terceira companhia de construção em termos de quantidade de trabalho é a MAC, criada em 1978 sob o Ministério de Indústrias para produzir materiais de construção. MAC, recentemente foi para além da produção de materiais de construção para passar a executar projectos de construção de pequena escala.

MAC é o maior produtor do país de telhas, blocos de cimento de várias dimensões, portas e moldes. Processa as matérias primas do país como a areia, pedra, argila, calcário e solo vulcânico para utilização nas construções. É também responsável pela produção da pozolana em Santo Antão. Cerca de 600 000 contos (770 000 U.S. dólares) em materiais de construção são produzidos pela MAC anualmente. No interesse de standardizar os componentes da construção, não disponíveis em Cabo Verde neste momento, mas com importância significativa para o sector construtivo, a MAC está presentemente planeando a produção de portas e janelas standardizadas.

Para além dessas três, a única outra empresa de construção importante é a EMPREITEL, mas o seu volume de trabalho diminuiu nos últimos anos, embora esteja actualmente preparando a sua transformação em Sociedade Anónima por forma a relançar a sua actividade no domínio da promoção habitacional. O Ministério das Obras Públicas (MOP) e os secretariados administrativos possuem mão-de-obra permanente que têm construído alguns projectos de habitação.

A construção e materiais de construção constituem uma indústria para a qual Cabo Verde tem alguns recursos. Nas ilhas pode-se encontrar depósitos substanciais de basalto, pozolana, calcário, gesso e argila. Presentemente, a indústria extractiva limita-se à pozolana e sal; a pedra e gesso são extraídos artesanalmente. Cabo Verde tem grandes reservas activas de pozolana, uma rocha vulcânica, que pode ser usada como um aditivo no fabrico de cimento

hidráulico ou, quando misturada com cal, produz uma ligação hidráulica que pode substituir em grande parte o cimento importado. A presente produção é utilizada exclusivamente para consumo local no qual ela é misturada numa proporção de 30% com o cimento Portland. A estação de moagem de pozolana foi construída em Santo Antão e pode produzir 4 000 toneladas por ano, quantidade que devia ter sido aumentada em 1985. A pedra, o material de construção tradicional nas ilhas, vem sendo substituída por blocos de cimento nas zonas urbanas. Devido à natureza artesanal e não organizada da produção de pedras, o elevado custo de transporte e a necessidade de maiores quantidades de argamassa, a construção com pedra é mais cara que a feita com blocos de cimento.

Desde 1980, a construção tem sido o sector mais dinâmico da economia, contribuindo para um quarto do PNB e um quinto do emprego. Os trabalhos de melhoria dos portos e aeroportos, não das habitações, têm sido os principais responsáveis por este facto.

Devido aos recursos do país, este subsector tem possibilidades importantes. Contudo, certos problemas têm impedido uma maior utilização desses recursos. Entre os factores geo-económicos que afectam o sector da habitação é a dispersão geográfica das ilhas assim como os diversos volumes populacionais e seu grau de urbanização. O conseqüente aumento dos custos de transporte, os problemas de comunicação e possibilidades reduzidas para economias de escala, afectam não só a gestão efectiva do governo central, as orientações e recursos para as ilhas, mas impedem também o desenvolvimento da indústria de materiais de construção que poderia reduzir substancialmente o custo da habitação e importações do exterior.

O transporte é um problema crítico. As instalações portuárias no Maio e Santo Antão são limitadas e poderiam actuar como estrangulação para a expansão da produção. Tanto o transporte inter como intra-ilhas é caro. O elevado custo do transporte de pedras é uma das razões porque a construção com blocos de cimento se tornou tão comum nas cidades. A fraca organização da produção artesanal aumenta o preço de produtos como a pedra e blocos de cimento.

O subsector de materiais de construção é uma área em que se pôs ênfase no II Plano e é aquela que em Cabo Verde tem algum potencial. Em termos de projectos actuais, a exploração das possibilidades dos materiais de construção está sendo prosseguida principalmente através dos projectos do Maio e da moagem de pozolana. Na medida em que a viabilidade económica da fábrica de cimento é ainda questionável, alternativas como a pozolana (como substituto de cimento) argila e basalto deveriam ser investigadas.

G. Financiamento de Habitações

Não existem instituições especializadas em financiamento de habitações em Cabo Verde e a quantidade de crédito existente para este sector é muito limitada. O Banco de Cabo Verde (BCV) é a principal instituição financeira do país funcionando como banco central, comercial e de desenvolvimento. Até recentemente, ofereceu financiamento para compra e construção de casas. Contudo, o crédito para a habitação não tem sido uma das suas principais actividades e empréstimos para melhoramentos de casas não são de todo feitos. Como parte de uma medida para aliviar as múltiplas actividades do BCV, o seu departamento de crédito predial está sendo transferido para a Caixa Económica de Cabo Verde (Caixa) que será a principal instituição de crédito para construção de casas próprias. O Anexo F oferece informações complementares sobre o BCV, a Caixa e o sistema de crédito do GCV.

A Caixa é a instituição governamental de crédito e poupanças operando sob a tutela do BCV. Em Dezembro de 1985 a Caixa foi reorganizada e o seu capital social de 60 milhões de escudos (779 000 U.S. dólares) vai ser inteiramente subscrito pelo estado. Embora previamente ligada ao sistema postal (sob o nome de Caixa Económica Postal desde 1928), a Caixa tem basicamente funcionado independentemente e tem tido lucros consistentes. Foi fundada a partir de depósitos de poupanças e será reforçada com empréstimos feitos pelo Banco de Cabo Verde. Tem tido um sistema separado de contabilidade dos Correios e compensado este último pelos salários dos seus empregados. Os seus lucros diminuíram de 4,7 milhões de escudos em 1983 e 4,9 milhões de escudos em 1984 para apenas 1,9 milhões em 1985 como resultado do aumento obrigatório nos juros sobre depósitos com limitados novos fundos para fazer empréstimos de maiores juros.

A Caixa tem 16 escritórios espalhados pelas estações postais em nove ilhas. Quatro estão situadas em Santo Antão, três em Santiago, duas no Fogo e Sal. Em cada uma das outras ilhas há uma delegação. Ela é de facto a única instituição financeira com uma rede em todo o país, já que o Banco de Cabo Verde apenas tem delegações nos dois centros urbanos e nas vilas mais populosas. A rede será mantida quando a Caixa passar a funcionar como uma organização autónoma, independente dos Correios.

Não há quaisquer outras instituições financeiras de relevo em Cabo Verde e nem quaisquer outras que possam oferecer financiamento para a habitação. Embora os estatutos do Instituto de Fomento da Habitação prevejam a possibilidade de esta instituição vir assumir a responsabilidade pelo financiamento da habitação, é pouco provável que isso aconteça nas circunstâncias actualmente previsíveis.

Taxas de Juros e Condições de Empréstimo para Habitação.

As taxas básicas de juro e condições de empréstimo para a habitação são estabelecidas por decreto do governo. As taxas de juro permaneceram fixas desde a independência até 1984. Nessa altura, as taxas para empréstimos feitos para períodos superiores a cinco anos, incluindo os empréstimos para habitação foram aumentadas de 6 para 12,5%. Contudo, as taxas médias de empréstimo são geralmente inferiores devido aos juros subsidiados.

O BCV tem operado com o seguinte esquema de juros (Quadro 4) baseado no custo das habitações financiadas. O BCV absorve os subsídios nas taxas de juro.

QUADRO 4: CONDIÇÕES DE EMPRÉSTIMO DO BCV

Custo por unidade (contos)	Entrada mínima	Periodo máximo (anos)	Juro subsidiado	Juro efectivo
até 600	10%	20	5,0%	7,5%
601-1,200	15%	20	4,0%	8,5%
1,200-2000	20%	15	2,5%	10,0%
2,001-2,800	30%	15	1,5%	11,0%
acima 2,800	34%	10	0,0%	12,5%

Nos fins de 1985, O GCV estabeleceu as condições para os juros subsidiados aplicáveis tanto pelo BCV como pela Caixa. O objectivo da bonificação dos juros é o incentivo às populações para o acesso à posse permanente de casas devido à falta de habitações no país e o rendimento limitado de uma grande parte da população. O governo absorve o custo total dos subsídios e reembolsa a Caixa ou o BCV.

O subsidio é ligado à dimensão e custo da habitação, aos rendimentos dos beneficiários e à quantia do empréstimo. A área máxima é de 114 metros quadrados para as moradias multi-familiares e 134 metros quadrados para as uni-familiares. Três dimensões diferentes de casas são susceptíveis de receber juros subsidiados variados. Três categorias de rendimentos são estabelecidas - até 25 000 escudos por mês, de 25 001 até 40 000 escudos e 40 001 a 50 000 escudos, o nível máximo de rendimento. O empréstimo máximo é de 1 600 contos e o custo máximo das moradias é de 1 800 contos. Se os rendimentos aumentarem de maneira que a prestação fique inferior a 20% do rendimento, elimina-se a bonificação do juro. Além disso, os limites do subsídio máximo e mínimo estão estabelecidos. Esses critérios estão sumarizados no quadro 5.

QUADRO 5: CRITÉRIOS DE SUBSÍDIOS DE JUROS

Dimensão da Habitação

Classe	Tipo	Multi-familiar		Uni-familiar	
		Min m2	max m2	Min m2	Max m2
A	T2	44	84	56	90
B	T3	56	100	76	120
C	T4	64	112	86	13

Taxa Máxima de Juro com Subsídio

<u>Rendimento Mensal</u> Limites (esc.)	<u>Tabela Anual de Juros</u>		
	Classe A	Classe B	Classe C
até 25,000	6%	5%	4%
25,001-40,000	5%	4%	3%
40,000-50,000	4%	3%	2%

Taxa Mínima de Juro com Subsídio

<u>Rendimento Mensal</u> Limites (esc.)	<u>Tabela Anual de Juros</u>		
	Classe A	Classe B	Classe C
até 25,000	4%	5%	6%
25,001-40,000	5%	6%	7%
40,001-50,000	6%	7%	8%

Com base nesses critérios, o BCV e a Caixa podem fixar os juros. Devido à taxa actual de juro de 12,5% para empréstimos de prazo superior a 5 anos, o Quadro 6 apresenta as taxas mínimas que poderiam ser aplicadas.

QUADRO 6: MÍNIMA TAXA DE JURO POSSÍVEL, 1986

Limites de rendimento mensal (escudos)	Mínimo Juro Anual		
	Classe A	Classe B	Classe C
até 25,000	6,5	7,5	8,5
25,000-40,000	7,5	8,5	9,5
40,000-50,000	8,5	9,5	10,5

As percentagens dos subsídios que serão destinadas para empréstimos a várias actividades de desenvolvimento habitacional foram também estabelecidas em Dezembro de 1985. Trinta e cinco por cento foram designadas para moradias a funcionários de rendimento médio (habitação social) desenvolvidas pelo estado; 30% a cooperativas de habitação económica e outras associações ligadas ao domínio de habitações; 30% para habitações tradicionais e desenvolvidas privadamente e 5% para melhoramento de casas.

Para além disso, o governo determinou um sistema complexo para determinar a elegibilidade de taxas subsidiadas de empréstimos e para acompanhar os empréstimos feitos. O IFH analisará as candidaturas recebidas para determinar a elegibilidade para os juros subsidiados de acordo com os termos em vigor na Caixa (ou BCV). A Caixa ou BCV decidirão então sobre os empréstimos e farão o financiamento com os seus próprios recursos. Uma lista de empréstimos feitos será enviada à Direcção Geral das Finanças. O MALU e o Ministério das Finanças farão a revisão periódica dos termos e condições de acordo com as recomendações feitas pelo IFH. Os beneficiários de subsídios terão que submeter a verificação dos seus rendimentos ao IFH até 31 de Março de cada ano a fim de se poder verificar a continuação de elegibilidade para os subsídios.

Os termos actuais de juros e de empréstimos do BCV para os primeiros três níveis de custo das habitações compara-se mais ou menos com o juro mínimo sob o decreto de 1985, tendo em consideração que 25% do rendimento é destinado à amortização do empréstimo e as unidades estão disponíveis nessas categorias de preços. Ao nível mais alto de 33% de rendimento, que é o actual limite máximo do BCV para a amortização de empréstimos, as taxas de empréstimo são quase comparáveis nas primeiras três categorias.

As taxas de empréstimo para habitação da Caixa em 1984 estavam fixadas a 8,5% para 15 anos. Antes disso, tinham estado a 6% para um período de 12 anos. A partir de 1985 a Caixa passou a operar com as mesmas condições do crédito operado

pelo Banco de Cabo Verde. A adopção de subsídios de empréstimos da carteira actual do BCV está em discussão e deverá ser resolvido antes da Caixa assumir a responsabilidade desses empréstimos. O GCV dotará uma quantia específica cada ano para financiar os subsídios de juros.

Tanto o BCV como a Caixa só farão empréstimos que sejam completamente garantidos por hipoteca. Nalguns casos, outras garantias serão exigidas.

Actividades de Empréstimo para Habitação. O Banco de Cabo Verde só tem feito um número limitado de financiamento para habitações. Ver Quadro 7.)

QUADRO 7: EMPRÉSTIMOS DO BCV PARA HABITAÇÕES

Periodo	No. de Empréstimos	Montante de empréstimos
1976-82	200	150,000
1983	59	46,274
1984	82	81,331
3/85-3/86	63	64,900

De Janeiro a Setembro de 1985, o BCV fez 77 empréstimos para habitação: 61 para ocupação pelo proprietário por 56 995 contos, 13 para uso misto por 13 800 contos e três para habitações cujos donos são emigrantes por 9 790 contos.

Mais tarde, depois de haver estatísticas disponíveis (Março de 1985 a Março de 1986), o BCV fez 63 empréstimos para habitações num valor total de 64 900 contos (832 100 U.S. dólares). Os empréstimos foram de 270 contos (3 500 U.S. dólares) a 2 800 contos (35 900 U.S. dólares). Setenta por cento desses empréstimos foram feitos para habitações com valor superior a 1 200 contos e só três desses empréstimos eram destinados a moradias custando cada uma menos de 600 contos (7 700 U.S. dólares). Os rendimentos familiares dos beneficiários desses empréstimos foram de 11 contos por mês (140 U.S. dólares) a 99 contos por mês (1 300 U.S. dólares). Esses rendimentos parecem estar muito acima do nível médio de rendimentos, considerando, por exemplo, que 72% de todos os funcionários públicos em 1984 receberam menos de 11 contos por mês. (Ver discussão sobre rendimentos na Secção IV.

Para além disso, durante 1986, o BCV fez empréstimos para cooperativas de habitação a 10% para 20 anos. O empréstimo à Cooperativa de Habitação Económica da Praia totalizou 28 000 contos (359 000 U.S. dólares) para 22 unidades numa média de 1 273 contos por unidade (16 300 U.S. dólares). O segundo empréstimo de 27 000 contos (346 000 U.S. dólares)

que foi dado à Cooperativa de Funcionários para a Construção de Habitação (do Ministério de Desenvolvimento Rural), apoiará a construção de 18 unidades num valor médio de 1 500 contos (19 000 U.S. dólares). Empréstimos feitos a membros de cooperativas têm juro subsidiado pelo Ministério das Finanças que gradualmente diminui durante o prazo de empréstimos, como indicado no Quadro 8.

QUADRO 8: TERMOS DE EMPRÉSTIMO PARA HABITAÇÃO ÀS COOPERATIVAS

Ano	Juro Subsidiado	Subsídio Pago pelo Governo
1 - 5	4%	6%
5 - 10	5%	5%
11- 15	6%	4%
16- 20	7%	3%

Recentemente, o BCV instituiu também um programa de poupanças para emigrantes cabo-verdianos que habilita os seus titulares a empréstimos para construção, aquisição e melhoramento de casas habitadas pelos proprietários ou arrendadas. Os depósitos de poupanças têm um juro de 5,5% por ano com 4,5% adicionais para depósitos a prazo para além de um ano e um dia. A quantia máxima para empréstimo é duas vezes o valor do depósito de poupança até 80% do valor da propriedade, e a um juro de 8% num período de 15 anos incluindo o prazo em que o empréstimo está sendo desembolsado (até dois anos). A propriedade é isenta de imposto sobre o capital e tem uma isenção temporária do imposto predial e exoneração parcial ou total de sisa. A Caixa tem vindo a fazer empréstimos para habitações uni-familiares desde há muito tempo, principalmente aos funcionários, para a construção de novas habitações, apesar de certos empréstimos terem sido feitos para compra de casa. O volume de empréstimo para habitação aumentou anualmente de 1980 até 1984, quando atingiu 24 000 contos (307 700 U.S. dólares). (Ver Quadro 9.) Os empréstimos foram de 400 a 1 600 contos. Prevendo-se a reconversão da Caixa para um estatuto de autonomia e a transferência das responsabilidades do BCV para empréstimos para habitação, menos empréstimos foram feitos em 1985 (19 283 contos).

QUADRO 9: EMPRÉSTIMOS DA CAIXA ECONÓMICA
PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO DE CASAS

Periodo	No. de empréstimos	Empréstimos (contos)	
		Total	Média
1982	22	14 632	665
1983	34	16 469	484
1984	30	24 002	800
1985	—	19 283	—

O montante típico dos empréstimos da Caixa é de 1 500-1 600 contos (19 200-20 500 U.S. dólares). Os principais beneficiários desses empréstimos têm sido os funcionários. Na medida em que a quantia máxima de empréstimo é quatro vezes o salário anual, o beneficiário médio desses empréstimos tinha que ganhar pelo menos 32 contos por mês (410 U.S. dólares). Os empréstimos de valor médio só poderiam ser acessíveis aos funcionários de nível máximo. Em 1984, só 2,4% dos funcionários ganhava 29 contos ou mais por mês.

Para além disso, a Caixa faz empréstimos tanto a funcionários como a outros indivíduos para o aumento, reparação e manutenção de casas. Os empréstimos são usados normalmente para acrescentar um segundo andar. O empréstimo máximo é de 50% do valor da casa, e é a 8% de juro para oito anos. Este tipo de empréstimo tem sido modesto com cerca de 6 000 contos (77 000 U.S. dólares) emprestados em 1985 e 2 700 contos (35 000 U.S. dólares) emprestados em 1984. Tanto o BCV e a Caixa não indicaram problemas significativos em relação aos reembolsos dos empréstimos.

Empréstimos para Reparação de Casas. Não existem instituições especificamente destinadas a empréstimos para melhoria de casas a não ser o programa de crédito hipotecário da Caixa. O BCV não faz empréstimos para melhorias. Contudo, a Caixa faz empréstimos que podem incluir o melhoramento de casas. Essencialmente, só os funcionários é que são elegíveis para esses empréstimos. A quantia é determinada de acordo com o tempo de serviço e o nível de salário. Esses empréstimos são classificados como "sociais" e são feitos por um período de um a quatro anos a 7,5% por ano. Os funcionários do governo com mais de dois anos de serviço são elegíveis para empréstimos de 12 meses; com mais de quatro anos de serviço, 18 meses; com mais de cinco anos de serviço, dois anos; e com mais de dez anos de serviço, quatro anos. Os trabalhadores que não estejam empregados a tempo integral normalmente tem que ter fiadores para poderem receber esses empréstimos.

A Caixa fez 88 000 contos de empréstimos "sociais" em 1984 e 95 129 contos em 1985 que representaram 75% do seu volume total de empréstimos. Não há informações disponíveis sobre o volume de empréstimos realmente usados para melhoria de casas. O actual director da Caixa acredita que existe uma procura significativa desses empréstimos particularmente por pessoas que possuem poupanças mas não estão empregadas pelo governo. Essas pessoas não estão recebendo empréstimos por falta de um emprego seguro e garantias adequadas.

O governo português ofereceu assistência técnica à Caixa recomendando o desenvolvimento de novos programas, regulamentos e políticas, incluindo empréstimos para melhoria de casas, programas de poupanças de emigrantes e empréstimos relacionados com programas específicos de poupança.

Poupanças. As informações sobre poupanças são limitadas. O BCV indicou um total de depósitos de 2 984 000 contos (38,3 milhões de U.S. dólares) em 1983 e 3 791 000 contos (48,6 milhões) em 1984, em ambos os anos mais de 40% dos depósitos provieram de departamentos do governo. Os restantes incluem depósitos individuais e comerciais. Em 1983, cerca de 21% do total dos depósitos (incluindo os de departamentos governamentais) eram depósitos de poupança e a prazo. Aparentemente, o fluxo de remessas do estrangeiro tem um grande efeito nas variações dos depósitos de ano em ano.

Os depósitos na Caixa cresceram muito lentamente antes da independência. Entretanto, tiveram um aumento de 3,5 vezes no período de 1980-1985 e totalizaram 285 045 contos (3,65 milhões de U.S. dólares) nos fins de 1985 como é demonstrado no Quadro 10.

QUADRO 10: SUMÁRIO DOS DEPÓSITOS DA CAIXA ECONÓMICA

	(milhares de contos)				
	1975	1980	1983	1984	1985
TOTAL DE DEPOSITOS	24,025	78,670	209,798	205,681	285,045
Depositos à Ordem				95%	93%
Depósitos a Prazo				5%	7%
Depósitos na Praia					91%

Os depósitos na Caixa incluem tanto os comerciais como os do estado. Não há informações disponíveis quanto ao número de depósitos individuais. Quase todos os depósitos são contas à ordem. Os indivíduos ganham 4% por ano nas contas à ordem até 200 contos e 1,75% nas quantias superiores a 200 contos. Os juros em depósitos a prazo são: 90 dias - 4%; mais de 90

até 180 dias - 5,5%; mais de 180 dias até um ano - 8,5% e mais de um ano - 10%.

Essas escassas informações sobre os depósitos fornecem pouca indicação sobre as poupanças das famílias e indivíduos. Da mesma forma, os dados sobre o rendimento e despesas das famílias não fornecem nenhuma indicação sobre a capacidade de poupança.

O fluxo de remessas demonstra que existe uma certa capacidade para atrair poupanças dos emigrantes. Igualmente, o investimento na habitação, especialmente na construção espontânea de casas, quase que sem empréstimos de instituições financeiras, sugere que a população faz poupanças para investir na habitação. Contudo, não há dados disponíveis sobre o que seria necessário para induzir a população a fazer as suas poupanças em instituições financeiras como por exemplo a Caixa. É possível que os juros pagos sobre os depósitos tenham que ser aumentados e certamente uma campanha de promoção e de educação tenha que ser feita para encorajar poupanças. O gerente da Caixa indica que muitas pessoas preferem usar a Caixa mais do que o BCV devido à facilidade com que os depósitos e levantamentos podem ser feitos, mesmo entre as ilhas. Ele indicou também que muitos emigrantes usam a Caixa quando regressam a Cabo Verde em visita.

O governo português forneceu à Caixa apoio técnico para elaborar programas de poupança e empréstimos como entidade reorganizada. Os programas de poupança propostos parecem incluir contas especiais para encorajar o aumento de remessas. Os tipos de conta seriam os depósitos à ordem e a prazo em moeda local num juro superior ao praticado em relação aos residentes no país. Um outro tipo seria um depósito mínimo de 100 U.S. dólares a prazo em moeda estrangeira livremente transferível para o exterior. O terceiro tipo seria uma conta de poupança em moeda doméstica que poderia dar elegibilidade ao emigrante, seu titular, a empréstimos para habitações. É possível que esses vários tipos de contas venham a ser adoptados, mas os juros e termos não foram ainda estabelecidos. Parece evidente que para atrair poupanças de remessas, juros atractivos têm que ser pagos. Contudo, se esses juros ultrapassarem os pagos em poupanças locais por uma margem muito grande, essas contas poderiam constituir um desincentivo para as contas domésticas. Da mesma forma, mesmo os juros aumentados nos depósitos poderão não resultar em mais do que um crescimento modesto em poupanças, e se os juros de empréstimo forem também aumentados, um efeito adverso no negócio privado, especialmente pequenos empresários, poderia ser maior.

É também importante que se considere cuidadosamente os efeitos dos esquemas de poupanças que são ligados a empréstimos, particularmente no mercado doméstico. Esses esquemas têm sido utilizados com certo sucesso inicial em diversos países, mas alguns têm encontrado sérios problemas

ao longo do tempo. Um problema que surge é que as pessoas completam os seus contractos de contas de poupança e desejam fazer empréstimos, mas não há terreno ou casa disponíveis. Como resultado, ficam desapontadas e retiram as suas contas. Novos candidatos ficam relutantes em participar. Na medida em que o fluxo de contas de poupança diminua, o capital disponível para empréstimos também diminui e aqueles que são elegíveis para tais empréstimos não os poderão obter. Igualmente, esses esquemas muitas vezes envolvem empréstimos a baixo juro, o que num ambiente inflacionário resulta muito vantajoso para os beneficiários, incluindo para aqueles que podem pagar mais. Assim, essas instituições de crédito podem perder dinheiro nesses empréstimos ou pode correr-se o risco de o governo oferecer subsídios onde não são necessários. Esse facto pode representar um peso financeiro muito grande tanto para o governo como para a instituição financeira. Além disso, aqueles com maior necessidade de empréstimos a juros bonificados poderiam ser excluídos de tal sistema devido á sua incapacidade de poupar regularmente, e aqueles que pouparam mais podem não precisar de uma fonte de financiamento garantida e a baixo juro. Efectivamente, tais esquemas interferem com as decisões do mercado para poupar e emprestar, e podem ter efeitos não desejados como os acima mencionados.

III. O SECTOR DA HABITAÇÃO: POLÍTICA E ESTRATÉGIA

O Governo de Cabo Verde não tem ainda uma política explícita para a habitação e desenvolvimento urbano. Em vez disso, desde a independência em 1975, e cada vez mais nos últimos anos, tem adoptado planos e programas sectoriais, decretos, regulamentos e instituições criadas e modificadas, que combinados fornecem já a base para uma política nacional de habitação e desenvolvimento urbano.

A. Planos Quinquenais de Desenvolvimento

As expressões mais significativas da política nacional são as reflectidas no Plano Quinquenal de Desenvolvimento Nacional. O papel do Estado na habitação e desenvolvimento urbano era responsabilidade do Ministério de Habitação e Obras Públicas (MHOP) até os principios de 1986. Os problemas de habitação no Primeiro Plano Nacional de Desenvolvimento (I Plano) no periodo de 1982-85 (aprovado em Janeiro de 1983), reflectiram os pontos de vista do MHOP. As questões de habitação no Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento (II Plano), no periodo de 1986-90 (presentemente em preparação) reflectirão os pontos de vista do recentemente criado Ministério de Administração Local e Urbanismo (MALU) e da sua Direcção Geral de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico.

O I Plano fixou objectivos para o periodo de cinco anos:

(a) criação de mecanismos financeiros para apoiar a habitação e actividades urbanas; (b) cálculo das necessidades habi-

tacionais actuais; (c) redução do deficit habitacional; e (d) aumento da capacidade de construção de casas através do aperfeiçoamento da política e gestão da construção. A resposta a essas necessidades devia ser dada em parte pela criação do Instituto de Fomento da Habitação, através de um sistema de crédito para habitação, um Gabinete de Estudos e Projectos, e um gabinete de materiais de construção. Enquanto que o IFH e o GEP foram criados, outros objectivos do I Plano, contudo, não foram atingidos. O IFH não está ainda completamente operacional.

O investimento do governo no sector habitacional tem sido muito modesto. Os investimentos do governo no sector da habitação e serviços urbanos totalizaram 205 814 contos em 1983 e 173 493 contos em 1984 (287 000 e 205 000 U.S. dólares, respectivamente a taxas de câmbio constantes no periodo) representando 4,6% e 3,8% do investimento do governo. Em ambos os anos, este sector criou 4,6% de todo o emprego gerado pelo investimento do governo. Em 1984, dois terços do investimento do governo no sector foram para a habitação, 23% ao urbanismo e o restante 11% ao saneamento básico. Mais de 70% dos investimentos do sector foram feitos nas ilhas de Santiago e S. Vicente onde os dois principais centros urbanos se encontram. Um investimento de 815 096 contos (954 000 U.S. dólares) foi programado para o sector em 1985.

O II Plano está a beneficiar-se de uma preparação mais sistemática do que o I Plano. Para cada um dos três subsectores do DGHUSB, quatro documentos consecutivos foram criados: uma análise da situação, Objectivos e Estratégias, a lista de projectos, e finalmente um programa anual de despesas de fontes internas e externas. Esses documentos, em conjunto com estudos similares de outros sectores de desenvolvimento nacional, serão integrados para formar o II Plano finalizado. Ele será completado em 1986, mas os documentos de planificação da DGHUSB já preparados têm necessidade de revisão.

A DGHUSB é dividida em gabinetes para os três subsectores de habitação, urbanismo e saneamento básico. A planificação de posse e uso de terreno, por exemplo, é uma questão que poderá ser tratada num gabinete, enquanto que os projectos de abastecimento de água vêm sendo tratados num outro; e, como é evidente, a habitação num terceiro. Os estudos de preparação do II Plano foram divididos de forma similar e cada subsector é tratado em documentos diferentes. Como resultado, as questões de uso de terreno e infraestruturas básicas para a habitação são superficialmente tratadas nos documentos de habitação. Na medida em que o sector da habitação não pode estar tão isolado do urbanismo e subsectores de infraestrutura, (o urbanismo de facto engloba ambos habitação e infraestruturas), o II Plano depois de completo deve ter essa visão alargada, integrando os assuntos numa estratégia coerente para fornecimento de habitação - terreno, moradia e infraestrutura.

Várias observações acerca do documento Objectivos e Estratégias sobre o sector da habitação merecem ser aqui mencionadas. Num esforço para ser englobante sofre mais ou menos de uma sobreposição de áreas identificadas para o desenvolvimento da política, problemas habitacionais, objectivos, estratégias, acções prioritárias e tipos de programas de habitação. Para além disso, alguns dos seus componentes são inconsistentes um com o outro ou não são completamente elaborados. Em conjunto, as várias listas do documento podem reflectir uma certa compreensão dos problemas e áreas de possível acção governamental, mas não apontam ainda claramente para a implementação do programa.

Os sete programas brevemente descritos na Secção VII daquele documento não são caracterizados por tipos de soluções habitacionais. Como estabelecido, cada programa poderia englobar várias soluções diferentes. Quanto a auto-construção com entreeajuda, por exemplo, poder-se-ia oferecer apoio para a construção de casas básicas tradicionais, empréstimos para melhoria de habitações, venda de materiais de construção, lotes com infraestruturas, etc. Como resultado, desta hierarquização, não é possível estabelecer-se claramente que soluções são adquiríveis por grupos de vários rendimentos e, conseqüentemente, que investimento é necessário pelo governo.

A tentativa de quantificar os projectos, levada a cabo na secção subsequente daquele documento, reflecte a mesma fraqueza. Ela estabelece duas hipóteses, cada uma com um número razoável de alvos de produção por ano e custos mas não relaciona esses elementos com as necessidades, nomeadamente o que os diferentes grupos de rendimentos podem adquirir.

Uma das razões por que as hipóteses parecem ser razoáveis é o facto de ignorarem a questão da recuperação dos custos e, conseqüentemente, não tomarem em consideração a contribuição dos beneficiários (entradas, mão-de-obra, etc) nem a amortização dos empréstimos, a remuneração por serviços prestados, a questão dos valores de renda e venda ou impostos de propriedade e urbanismo.

A consequência de não considerar os três subsectores (habitação, urbanismo e saneamento básico) como um todo é o retrato incompleto das programações dos investimentos para a habitação. Nas observações sobre a melhoria de bairros degradados, por exemplo, o documento da habitação não considera a provisão de infraestrutura ao subsector do urbanismo.

Reconhece-se que é difícil calcular os custos razoáveis para diferentes tipos de solução. A análise de custos apresentada nos documentos de Estratégia Habitacional e Objectivos, está baseada em mecanismos de implementação em vez de tipos de soluções para habitação. A análise de

programação de investimento que seria preferível baseia-se na consideração do poder de aquisição, recursos disponíveis e tipos de habitações que deveriam ser desenvolvidos de acordo com o descrito na Secção D abaixo.

Um objectivo recorrente das estratégias para habitação do GCV e planos de projectos específicos é a criação de oportunidade de emprego na construção, e o aumento da capacidade do sector da construção em geral. Enquanto que a criação de empregos é um objectivo certamente necessário para o desenvolvimento económico nacional, não deveria, contudo, ser o critério predominante do planeamento e programação da provisão de habitações à classe média. Para a construção de casas, seja pelo estado como pelo sector privado através de empréstimos, os grandes subsídios têm que ser gradualmente substituídos por termos de crédito do mercado. Na medida em que isso for acontecendo, a poupança económica através de construções executadas mais rapidamente terá uma importância maior que o valor económico de construções mão-de-obra intensiva.

B. Política Habitacional e Planeamento

Apesar dos esforços feitos na preparação do II Plano, para as componentes da habitação, urbanismo e saneamento básico, o governo não adoptou ainda uma posição que poderia ser vista como a sua política oficial de habitação e desenvolvimento urbano. Os vários estudos, planos e programas que em conjunto constituem essa política, são ou incompletos ou inconsistentes, e não servem como um guia claro para as acções do governo. As questões a serem prosseguidas, as análises a serem feitas e os projectos a serem elaborados e implementados, reflectem mais a dotação de verbas e o interesse dos doadores estrangeiros do que políticas bem articuladas e objectivos. O II Plano poderia parcialmente remediar esse problema, mas mesmo assim será importante implementar decisões de programação de uma forma rigorosa.

A capacidade local para preparar e avaliar propostas deve ser aumentada. Os projectos deveriam ser apresentados para aprovação só depois de cuidadosamente avaliados quanto à sua viabilidade económica e implicações macro-económicas. Os projectos devem ser acompanhados cuidadosamente através de um processo detalhado de preparação e avaliação.

Entre as tarefas mais importantes no desenvolvimento de uma política habitacional é a definição do âmbito do sector. Como foi claramente definido pela análise da DGHUSB sobre a situação habitacional (preparada para o II Plano) a componente material da habitação é mais do que moradia física; a habitação comporta, por exemplo, a saúde (i.e. instalações sanitárias), a segurança (i.e. posse de terra), e conforto (i.e. concepção de casa). A responsabilidade por essas componentes encontra-se dispersa por diferentes organismos. O MALU tem alguma responsabilidade para o todo, por isso é ali que existe a oportunidade para uma coerente acção governamental.

Apesar desse estudo focar sobretudo o sector habitacional de Cabo Verde, qualquer revisão dos problemas habitacionais deve por necessidade, e, de facto, por definição reflectir as infraestruturas (água, esgotos, canalização, estradas, electricidade etc.) e planos urbanos. A DGHUSB poderia ter uma visão mais global do sector da habitação de forma a que os projectos sejam planeados no contexto dos projectos de infraestrutura com planos urbanos servindo tanto de guia como de reflexão das necessidades habitacionais. O MALU é também o organismo do governo que deveria ter um papel de liderança no sector, mobilizando as várias instituições envolvidas.

Um dos principais recursos disponíveis, frequentemente visto como receptor mas não fornecedor de habitações, é, como é evidente, as famílias de fracos recursos económicos. Eles continuam a construir mais casas para si do que o governo ou o sector privado formal. Os vários grupos de participação comunitária - e.g., comissão de moradores, cooperativa de habitação - representam um potencial enorme de investimento na habitação que o MALU deveria tomar em consideração e apoiar.

Numa tentativa de aumentar a capacidade construtiva em Cabo Verde e dar a essa indústria um papel significativo na construção de habitações de baixo custo, a sua característica de sector privado deveria ser aumentada. A Caixa Económica ou o Banco de Cabo Verde, por exemplo, poderiam estabelecer a política e financiar os empreiteiros privados e companhias de construção para comprar terreno e construir projectos de habitação de baixo custo. Num outro nível, a concorrência entre empresas deveria ser estimulada pelo lançamento sistemático de concursos para encorajar melhor o controle de custos, gestão eficiente das operações e uma melhor qualidade de construção.

Sob a iniciativa e liderança do MALU, muitas das ideias abordadas acima poderiam ser combinadas num projecto piloto experimental. O MALU e o município poderiam identificar uma parcela de terreno, por exemplo, de 10 hectares, apropriada para uso residencial e consistente com a utilização do terreno designada no plano geral de desenvolvimento. Através do Instituto Nacional de Cooperativas, podia identificar-se uma cooperativa (ou forma-se uma nova), cujos membros não estão só interessados em adquirir habitação, mas também representam famílias de baixo rendimento. Utilizando plantas de casas básicas já disponíveis no MALU e no INC, a cooperativa poderia solicitar apoio da MAC - em termos de materiais de construção, apoio técnico de construção. Isto constituiria, efectivamente, um projecto apoiado de entre-ajuda. O financiamento da construção e da hipoteca poderia vir da Caixa Económica; a própria cooperativa poderia ser responsável pela amortização. Os membros da cooperativa poderiam contribuir com a sua mão-de-obra para a construção de infraestruturas e casas tradicionais.

Parte dessa proposta vem sendo implementada em diferentes projectos do país. Algumas das propostas poderiam precisar de regulamentos especiais que o MALU poderia estabelecer. Especialmente, o projecto experimental requereria uma contínua e dinâmica iniciativa do MALU e uma participação importante do Município, INC, MAC e a Caixa. Para além do interesse comum em contribuir para uma experiência nacional importante, cada uma dessas instituições poderia ter o seu próprio interesse em participar - MALU e o município implementariam projectos pilotos reutilizáveis; O INC na promoção de cooperativas de habitação; a cooperativa em assegurar habitação para os seus membros a preços acessíveis; a Caixa Económica na extensão do seu papel de promoção de grandes investimentos; o MAC no aumento do seu volume de trabalho e desenvolvimento da sua capacidade de fazer projectos de construção em pequena escala.

A longo prazo, o sector habitacional de Cabo Verde pode ser melhorado através da aplicação de quatro princípios básicos: (1) a habitação tem que ser concebida e construída para ser acessível à maioria da população; (2) o custo total da habitação tem que ser recuperável dos seus ocupantes; (3) o sector privado tem que desempenhar um papel activo na construção e financiamento de casas; e (4) as casas abaixo do padrão normal deveriam ser melhoradas em vez de destruídas.

C. Questão da Acessibilidade e dos Programas de Habitação

Em Cabo Verde, a grande maioria das casas possuídas pelas famílias de fracos recursos financeiros é construída pelo sector privado e não pelo governo. Para melhor ou pior, este facto será sempre verdade. O governo simplesmente não é capaz de adquirir terreno e construir no ritmo necessário para resolver os problemas habitacionais do país.

Uma limitação no estabelecimento de políticas para dar resposta às necessidades habitacionais é a tendência de designar demasiado para um pequeno grupo de beneficiários, não deixando nada ou muito poucos recursos para a maioria da população necessitando de ajuda. Em vez disso, os recursos do governo postos à disposição de cada família não deviam ser superior ao que a família tem capacidade ou está disposta a pagar.

Tal princípio sugere uma estratégia em relação aos programas de habitação baseados no acesso. É necessário melhorar a habitação de um grande número de famílias e isto só pode ser feito a preços que a família e o governo podem suportar. Em consequência, os planeadores da habitação devem ver não que tipo de casas os seus orçamentos podem financiar mas que tipo as pessoas de fracos recursos financeiros podem adquirir.

A análise do poder de aquisição começa por um estudo dos dados sobre a distribuição de rendimentos para poder-se determinar o alvo ideal. Baseado na percentagem do rendimento de tal família destinada à habitação e nos termos de empréstimo é que se pode determinar uma habitação cujo custo é acessível.

As estatísticas sobre o rendimento das famílias urbanas e sua distribuição são factores chaves na determinação do que as famílias podem pagar para a habitação. O que as pessoas conseguem pagar é essencial no cálculo do custo de políticas específicas e programas do governo. Esta informação é fundamental para a concepção de projectos apropriados de casas e soluções específicas para a habitação. A eficácia de tais estratégias depende tanto da informação disponível sobre os rendimentos das famílias como da concepção de mecanismos apropriados e bem geridos para recuperar os custos. Esses programas desenfatizam donativos e subsídios e acentuam as contribuições dos beneficiários em dinheiro e trabalho através de vários mecanismos como a auto-construção com entre-ajuda, empréstimos, garantias, diferentes formas de impostos e mobilização de recursos financeiros de fontes não governamentais. A qualidade da informação sobre os rendimentos é importante desde que os programas tenham destinado poucos recursos aos beneficiários que o governo acredita são carentes de apoio.

As estimativas de 1985 sobre o rendimento e sua distribuição são fornecidas no Quadro 11. Estas estimativas são baseadas em informações limitadas e podem quando muito ser consideradas como indicativos da situação. A metodologia utilizada nessa análise, descrita no Anexo G, aponta claramente para a necessidade de uma sondagem para a determinação de rendimento bem concebida especialmente em relação aos dois principais centros urbanos onde vários projectos de habitação estão em curso.

QUADRO 11: ESTIMATIVA DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
EM FAMÍLIAS URBANAS, 1985

População percentagem	Rendimento mensal por família (contos)
20%	5
40%	7
60%	15
80%	20
80-100%	>20
mediana	9

Devido a esses níveis de rendimento é evidente que muita gente no nível mediano e baixo não pode adquirir casas tradicionais completas mas existem várias outras alternativas.

Para as famílias de baixo rendimento, os sete tipos de programas de habitação descritos mais abaixo representam uma melhoria sobre as suas condições actuais de habitação. Cinco dos tipos reflectem a realidade em que as famílias de baixo rendimento conseguem melhorar as suas habitações de acordo com correspondente melhoria dos seus próprios recursos financeiros e humanos. Isto é certamente evidente nos casos de construção espontânea e não regulada nos centros urbanos de Cabo Verde e, de facto, em qualquer situação de posse de habitação que comece só com um pedaço de terreno.

A "solução" poderia ser uma moradia inacabada, uma casa evolutiva, um empréstimo para melhorar a canalização ou simplesmente um lote com infraestruturas. Qualquer das alternativas acima mencionadas é viável e constituiria uma melhoria para a situação habitacional da família.

Devido aos limitados recursos financeiros do GCV e dos cabo-verdianos com maior necessidade de melhorar as suas casas, é importante que cada programa seja concebido de forma a que os custos de construção sejam recuperados através de pagamentos regulares pelo beneficiário, seja para amortização de casa, empréstimos ou taxas de uso, ou seja para a máxima redução dos custos de forma a permitir que um maior número de cabo-verdianos necessitando de melhorar as suas casas, beneficiem desses programas.

Para cada tipo de programa descrito, excepto os de melhoramento de bairros degradados, parte-se do princípio que a recuperação do custo terá lugar através de empréstimos feitos aos beneficiários que são pagos ao longo de um certo período de tempo. Deve-se aplicar um juro e os pagamentos devem ser feitos numa base mensal. As hipóteses para esses juros são de - 12,5%, a taxa de juro actual para quatro anos ou mais; 8,5% uma taxa de juro médio de acordo com o interesse do GCV no programa de juro subsidiado; e 6,5% o nível mais baixo de juro actualmente bonificado pelo governo. O aumento do acesso de uma maior percentagem da população aos empréstimos a juros mais baixos pode ser equilibrado com o custo ao GCV no fornecimento desses subsídios. Parte-se do princípio que cada família poderá ser capaz de empregar 25% do seu rendimento mensal para amortizar o seu empréstimo, o que, com a excepção dos níveis de rendimento mais baixo, é típico na maior parte dos países em desenvolvimento.

Os custos poderiam também ser recuperados através do pagamento de rendas utilizando um juro implícito para compensar o proprietário, seja ele o estado seja uma entidade privada, pelo seu investimento.

A recuperação dos custos pela melhoria dos bairros degradados pode ser feita através de um ou mais mecanismos de taxa, tais

como taxa de urbanização, taxa de propriedade ou aumento do arrendamento do terreno.

Os sete programas de habitação apresentados variam dos que poderiam ser implementados pelo sector público, tais como melhoria de bairros degradados e lotes com infraestruturas, àqueles que poderiam ser implementados pelo sector privado (cooperativas, instituições financeiras e, como é evidente, a construção com entre-ajuda) tais como moradias evolutivas e melhoramento de casas. O Anexo I fornece as estimativas de custos e descrições detalhadas desses programas.

Esses programas reflectem uma variedade de tipos de casas e mecanismos de implementação recomendados para a apreciação do GCV. Ao mesmo tempo, representam uma grande variedade de custos (Ver Quadro 12) - alguns, muito aquém do alcance das famílias com maior necessidade, mas outros apropriados, aceitáveis e acessíveis por essas famílias. Cada um é brevemente descrito abaixo e o custo por unidade é calculado com base em informações disponíveis. A seguir à descrição de cada programa, a possibilidade financeira dos vários grupos de rendimentos é discutida.

QUADRO 12: CUSTOS ESTIMATIVOS POR TIPO DE PROGRAMA RECOMENDADO

Tipo de Programa recomendado	Custos estimativos (contos)
a) Empréstimo p/ melhoria de casa	25-150 por emprest.
b) Lotes com infraestruturas	44 por lote
c) Melhoria de Bairros	75 por unidade
d) Casa Evolutiva	125-460 por unidade
e) Casa em Auto-Acabamento	600-1,350 por unid.
f) Casa Económica Acabada	700-2,200 " "
g) Casa Acabada (estado)	2,000-3,000 " "

1) Empréstimos para melhoria de casas

Este programa oferece pequenos empréstimos para a melhoria de habitações pela construção de casas de banho, chuveiros, cozinhas, quartos, coberturas etc. Como é evidente, esses empréstimos seriam feitos a famílias que estejam à altura das condições de amortização. Na medida em que pequenas melhorias fazem parte do conceito de habitações básicas, as famílias de fracos recursos financeiros construindo e expandindo as suas habitações poderiam ser os principais receptores de pequenos empréstimos. O programa poderia ser aumentado através da assistência técnica às famílias para as melhorias a serem feitas. Este programa de empréstimo poderia ser administrado através da Caixa Económica e poderia começar com o estabelecimento de um fundo permanente similar ao que o INC está utilizando na cooperativa da Cidade Velha. A assistência técnica poderia ser fornecida pelo IFH e pelo INC no caso das cooperativas. As quantias a serem emprestadas poderiam ir de 25 a 150 contos (320 a 1 920 U.S. dólares).

Partindo do princípio que os empréstimos para melhorias de casas seriam feitos por um período de cinco anos, sem nenhuma entrada (o investimento do proprietário na habitação constitui por si uma entrada), quase todos com a excepção das famílias de muito baixo rendimento poderiam ter acesso ao empréstimo mínimo de 25 contos. Acima do percentil de 60%, todas as famílias poderiam ter acesso ao empréstimo máximo de 150 contos a qualquer das três taxas de juro consideradas. Isto constitui claramente uma forma a partir da qual muitas famílias poderiam melhorar a sua situação habitacional.

2) Lotes com Infraestruturas

Este programa inclui a preparação de terreno vago para a construção através da divisão em lotes e da instalação de canalização de água, sistema de esgotos, estradas e drenagem. Não se pretende que o lote esteja necessariamente habitado no momento da aquisição, mas constitui para as famílias a matéria prima com a qual poderiam construir casas adequadas ao longo do tempo e com os seus próprios recursos. A construção de moradias é deixada ao esforço de auto-construção, cooperativas, ou investimento privado para venda. O planeado desenvolvimento de Palmarejo é um exemplo de programas de preparação de lotes com infraestruturas. Apesar da projecção de custos estar incompleta para Palmarejo, as estimativas de custos derivadas dos planos de melhoramento de bairros sugerem que um montante de 2,300 contos (29,500 U.S. dólares) por hectare poderia financiar a preparação de terreno e infraestruturas servindo 480 a 850 famílias, a 44 contos por lote.

Ao custo médio de 44 contos por lote, num período de dez anos todas as famílias urbanas com um rendimento de dois contos por mês poderiam ter acesso a um lote à taxa de juro

mais baixa e aqueles com um rendimento de 2,6 contos à taxa de juro mais alta. Mesmo que a família só possa empregar 17% do seu rendimento para a habitação, as famílias só teriam que ganhar 3,9 contos por mês para serem capazes de adquirir um lote de 44 contos ao juro mais alto. Este nível de esforço poderia ser apropriado na medida em que serão necessários recursos para auto-construção de uma casa no lote. Um empréstimo para materiais de construção poderia ser incluído com o do lote e esta solução poderia ainda ser acessível à população incluída no percentil de rendimento até 20%.

3) Melhoramento de Bairros Degradados

Esta actividade tem lugar nas áreas de aglomeração espontânea, fornecendo as infraestruturas mínimas necessárias - arruamentos, drenagem, fontanários de água potável, esgotos, iluminação de ruas, assim como postos de saúde, escolas e mercados. Esta abordagem reconhece e aproveita-se do enorme investimento já feito num aglomerado importante mas em deterioração. Braco Tcheu, Eugénio Lima e Várzea são exemplos de bairros nos quais a melhoria está sendo planeada, com financiamento parcial do PNUD. Os trabalhos poderão ser levados a cabo por uma combinação de companhias de construção e participação da comunidade. A um custo de 4 000 contos por hectare (51 000 U. S. dólares) melhorias substanciais nos bairros de 8 a 15 hectares poderiam custar de 30 000 a 60 000 contos (385 000 a 770 000 U.S. dólares) beneficiando 480 a 850 famílias a 75 contos por unidade.

4) Casas Evolutivas

A casa evolutiva é aquela construída nos aglomerados espontâneos. Como um programa de habitação formalizado, o mesmo conceito pode usufruir de planificação, standardização, regulamentos e apoio governamental e poderia promover a construção mais rápida de um maior numero de fogos. A construção geralmente desenrola-se em três fases, a primeira das quais produzindo um núcleo básico de 15 a 45 metros quadrados oferecendo um quarto, uma cozinha e uma casa de banho. A casa evolutiva é concebida para ser alargada de acordo com o aumento nos recursos financeiros do proprietário. Ao longo de um considerável periodo de tempo, o produto final será uma unidade dentro do padrão mínimo de 55 a 140 metros quadrados, construída com materiais localmente disponíveis. Usando o projecto de PACIM 1 como exemplo, um núcleo básico poderia ser construído por 125 a 430 contos (1 600 U.S. a 5 500 U.S.dólares) ou 6,6 a 10,5 contos por metro quadrado, dependendo do nível de ajuda obtido pela família e ainda da assistência em termos de transporte e equipamento dado pelo governo. O custo dos projectos da cooperativa da Cidade Velha está na extremidade mais baixa desses grupos.

A casa evolutiva mais simples poderia ser acessível a famílias abaixo do percentil de 20% a taxas de 6,5% e 8,5% de juro mas não a 12,5%, partindo de uma entrada de 10% num empréstimo para 20 anos. Somente famílias para cima do percentil de 60% poderiam ter acesso a habitações básicas de 330 contos a 12,5% de juro e de 430 contos a 8,5%.

5) Habitações Inacabadas

Os programas de habitações inacabadas consistem na produção por promotores particulares de moradias multi-familiares inteiramente habitáveis, mas que não têm acabamentos como a pintura, paredes interiores e portas, canalização coberta e trabalhos de carpintaria. Tais programas podem não só reduzir os custos de construção a cerca de 25% mas permitem também às famílias completar a sua casa a seu gosto e necessidades, na medida em que os seus recursos vão aumentando. Calcula-se que moradias de 84 a 100 metros quadrados podem ser construídas a preços de 600 a 1 350 contos (7 700 a 17 300 U.S. dólares) cada.

6) Habitações Completas (económicas)

Este programa oferece uma unidade completa, dentro do padrão mínimo e ao mais baixo custo possível. Tais unidades podem ser construídas em conjuntos uni-familiares em banda ou em altura quer pelo governo, cooperativas ou promotores particulares. Este programa é, de facto, aquele para o qual o GCV oferece o critério de dimensão para elegibilidade de crédito. Os custos de construção vão de 16 a 18 contos por metro quadrado. Dependendo da dimensão da moradia e da construção uni-familiar ou multi-familiar, essas unidades poderão custar de 700 a 2 200 contos (8 900 a 28 000 U.S. dólares).

7) Habitações Completas (estado)

O programa mais caro promovido pelo governo são as unidades acabadas uni-familiares ou multi-familiares. Este tipo de habitação é produzido para a distribuição por venda cu renda aos funcionários de nível médio e outros técnicos cabo-verdianos e estrangeiros envolvidos no desenvolvimento do país. Os custos de construção para essas moradias vão de 2 000 a 3 000 contos (25 000 a 38 500 U.S. dólares).

Partindo do princípio que uma entrada de 10% é dada para as casas inacabadas e 20% para as completas económicas, num prazo de 25 anos, as casas inacabadas e, ambas, as moradias económicas e as do estado são basicamente não acessíveis a famílias a nível do percentil de rendimento de 80% em qualquer das taxas de juro, a não ser para o grupo mais baixo de custo habitacional. Isto sugere a necessidade de se baixar o custo das unidades (pela redução da dimensão ou tipo de material utilizado, por exemplo) ou fornecimento de maiores subsídios. Se os beneficiários pudessem aumentar as suas entradas e receber em-

préstimos mais pequenos, essas moradias poderiam ser mais acessíveis, mas mesmo assim inacessíveis àqueles abaixo do percentil de 60. A falta de informações sobre poupanças faz com que a avaliação dessa possibilidade seja difícil. A longo termo, esquemas de poupança poderiam fornecer os meios para que as famílias poupassem para entradas maiores.

O Quadro 13 sumariza o poder de aquisição de cada programa habitacional por grupo de rendimento.

QUADRO 13: PODER DE AQUISIÇÃO EM CONTOS POR GRUPO DE RENDIMENTO, TIPOS DE PROGRAMAS HABITACIONAIS A VÁRIOS JUROS E TERMOS

Tipo de Programa	Mínimo Rendimento mensal exigido (contos)	Percentil/Rendimento Poder de aquisição (contos)			
		20%	40%	60%	80%
Empréstimo para melhoria de casa (custo 25-150 c p/5 anos)					
12,5%	2,3-13,5	<56	<78	sim *	sim
8,5%	21,0-12,3	<64	<89	sim	sim
6,5%	2,0-11,7	<61	<85	sim	sim
Lotes e Infraestruturas (custo 44 c p/10 anos)					
12,5%	2,6	sim	sim	sim	sim
8,5%	2,2	sim	sim	sim	sim
6,5%	2,0	sim	sim	sim	sim
Casas evolutivas (custo 125-460 c p/ unid. a 20 anos c/ 10% entrada) (Emprest. 112,5-414 c)					
12,5%	5,1-18,18	não **	<154	<330	<440
8,5%	3,9-14,4	<144	<201	<432	sim
6,5%	3,4-12,3	<168	<235	sim	sim

* Sim, significa que as famílias podem ter acesso ao programa nos termos indicados.

** Não, significa que as famílias não podem ter acesso, mesmo parcial, ao programa indicado.

Casas Inacabadas
(custo 600-1 350 p/
unidade 25 anos c/
10% entrada)
(emprést. 540-1,215 c)

12,5%	23,6-53,0	não	não	não	não
8,5%	17,4-39,1	não	não	não	<621
6,5%	14,6-32,8	não	não	não	<740

Unidades Completas (económico)
(custo 700-2,200 p/unidade
25 anos c/ 20% entrada)
(emprést. 560-1,760 c)

12,5%	24,4-76,8	não	não	não	não
8,5%	18,0-56,7	não	não	não	<621
6,5%	15,1-47,5	não	não	não	<741

Unidades Completa (estado)
(custo 2,000-3,000/unidade
25 anos c/20% entrada)
(emprést. 1,600-2,400 c)

12,5%	69,8-104,7	não	não	não	não
8,5%	51,5- 77,3	não	não	não	não
6,5%	43,2-64,8	não	não	não	não

D. Volumes de Investimento

Com base em informações disponíveis, os cálculos das necessidades habitacionais feitos no II Plano parecem razoáveis e reflectem a situação actual e projecções de futuros crescimentos populacionais. Uma das projecções da população e necessidades habitacionais encontra-se no Anexo G. As seguintes necessidades populacionais estão projectadas para o período do II Plano 1986-1990.

QUADRO 14: PROJECCÕES DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS NO II PLANO

Necessidade habitacional em 1985		19,155 unidades
Unidades em material não durável,	1980	398
Excesso de família nas unidades,	1980	938
Superlotação	1980	10 827
Crescimento familiar em excesso de famílias nas unidades	1980-1985	2 915
Substituição de unidades velhas		3 075
Crescimento em número de famílias		9 131
Substituição (2% por ano)		3 077
TOTAL DE NECESSIDADES		31 363

Os custos calculados para diferentes soluções do problema habitacional recomendadas neste documento e no II Plano são revistos no quadro seguinte.

QUADRO 15: ESTIMATIVAS DE CUSTOS POR TIPOS DE PROGRAMA

Tipo de Programa Recomendado	Estimativa de custos (contos)	Custo medio	Custo II Plano
Emprest.p/ melhoria de casas	25-150 /emprest.	88	-
Lotes e Infraest.	44 p/lote	44	-
Melhoramento Bairros	75 p/unidade	75	100
Casas Evolutivas	125-460 p/unidade	293	200 *
Casas Inacabadas	600-1 350 p/unidade	975	-
Casas completas (económicas)	700-2 200 p/unidade	1 450	1 000
Casas completas (estado)	2 000-3 000 p/unidade	2 500	2 000

* auto-construção

O próximo passo para determinar o investimento necessário é calcular o número de unidades de vários tipos de que se tem necessidade e o custo por unidade por cada tipo. Uma abordagem simples poderia ser a seguinte: A grande maioria das unidades necessárias parece ser a habitação básica com infraestruturas adequadas. Crê-se que 80% da população vive actualmente em bairros espontâneos e portanto, pode-se partir do princípio que 80% das habitações necessárias devia ser equivalente a casa evolutiva em lotes infraestruturados como padrão mínimo. Desses 80%, alguns precisariam só de melhoria, e outros necessitariam de uma unidade melhor. A casa evolutiva num lote representaria uma média plausível por unidade. Para os restantes 20%, poder-se-ia partir do princípio que uma unidade de mais elevado estandarde seria necessária e que uma unidade económica seria uma boa alternativa para a população de rendimentos medianos.

Com base nos custos dos programas no Quadro 14, uma casa evolutiva num lote infraestruturado poderia custar 337 contos e uma unidade económica poderia custar 1 450 contos. (Os cálculos do II Plano apresentam uma quantia inferior à volta de 244 contos por uma casa evolutiva num lote preparado e 1 000 contos para a unidade económica.) Sob esses pontos de vista, o seguinte investimento global seria necessário.

QUADRO 16: INVESTIMENTO NECESSÁRIO PARA COBRIR AS FUTURAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

<u>No.de unid.</u>	<u>custo por unid.</u> (contos)	<u>Invest.</u> (1 000 c)	<u>Invest.US\$</u>
25 090	337	8 445	\$108,4 milhões
6 273	1 450	9 096	\$116,6 milhões
<u>31 363</u>		<u>17 551</u>	<u>\$225.0 milhões</u>

Comparando os níveis de investimento propostos com as duas hipóteses, A e B, do documento do II Plano discutido em detalhe no Anexo G, o investimento projectado segundo a hipótese A de 5 320 000 contos é igual a 30% do valor proposto e para a hipótese B, de 11 130 000 contos é igual a 63%. Se se considerar a inflação, esses volumes de investimento poderiam aumentar substancialmente ao passo que a percentagem de necessidade que poderia ser resolvida diminuiria. Sob qualquer das hipóteses, é evidente que a necessidade global não poderia ser solucionada num período de cinco anos, mesmo se os níveis de investimento projectados forem atingidos.

Uma outra estratégia para determinar que proporção da necessidade pode ser solucionada poderia ser uma análise das fontes de investimento no contexto da economia nacional e os recursos do governo e famílias.

A construção como percentagem do PIB cresceu rapidamente em 1981-82 para 1 091 mil contos ou seja 24% dos níveis de 15-16% em 1977-79, devido em parte a despesas de infraestrutura para o sector dos transportes incluindo o aeroporto.

Usando as projecções do Banco Mundial para a taxa de crescimento anual do sector secundário do PIB de 4,0% de 1981-90 como taxa baixa e 7,5% como taxa alta a construção poderia ser projectada da seguinte forma (preços constantes de 1985 a 20% de inflação anual).

QUADRO 17: CONSTRUÇÃO NACIONAL PROJECCÃO DE DESPESAS, 1985-1990
(milhares de contos)

<u>Crescimento anual de produção do sector secundaria</u>		1985	1986	1987	1988	1989	1990
baixa	4,0%	2 080	2 163	2 250	2 340	2 433	2 531
alta	7,5%	2 261	2 431	2 613	2 809	3 019	3 246

Embora não existam estatísticas disponíveis sobre a percentagem da construção atribuível à produção de habitações, nos países em desenvolvimento este sector geralmente só representa um terço de toda a construção. Partindo do princípio que esse é também o caso de Cabo Verde, a construção residencial pode ser projectada a partir do quadro anterior da seguinte forma.

QUADRO 18: CALCULO DA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES ATÉ 1990
(milhares de contos constantes de 1985)

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1986-1990
baixo	693	720	750	780	811	843	3 904
alto	754	810	871	936	1 006	1 082	4 705

Partindo deste princípio, sob baixo ou elevado crescimento do PIB, as despesas em construção habitacional são substancialmente inferiores às projecções do II Plano. Mesmo que se partir do princípio que 50% da construção é residencial (5 859 mil contos sob a baixa projecção do PIB e 7 062 mil contos) sob a projecção alta), só a Hipótese A (5 320 mil contos) é viável. Este facto sugere que as projecções do II Plano deveriam ser analisadas cuidadosamente para se determinar se o nível de investimento projectado é possível, particularmente, o nível de empréstimos subsidiados e despesas das famílias.

A análise do PIB só considera a despesa interna. A fonte potencial de recursos adicionais são os empréstimos dos doadores internacionais ou ajuda financeira ao sector. O Banco Mundial projecta uma assistência global para aumentar cerca de 2% por ano para o país como um todo. A parte destinada à habitação da assistência estrangeira é muito pequena. Para alargar tal assistência ao sector seria necessária dar uma outra direcção a esses recursos. De uma certa forma, isto está se passando com os 1,5 milhões de U.S. dólares do projecto do PNUD e os esforços planeados da CEE na urbanização (18 milhões de U.S. dólares destinados principalmente ao planeamento e infraestruturas), mas muito mais seria necessário para cobrir essa carência.

Um outro recurso seria reorientar a despesa do governo para esse sector. Em 1983-84, O GCV investiu entre 3,8% e 4,6% do seu orçamento na habitação, urbanização e saneamento básico (de 2,6% a 3% só na habitação) e programou 9,5% em 1985 para as três áreas (85 096 contos) e 3,3% na habitação. O orçamento de 1986 para os três sectores é 214 298 contos de fontes domésticas e 267 335 contos de fontes estrangeiras, dos quais 154 027 contos (122 288 contos domésticos e 31 739 estrangeiros) são para a habitação. A quantia orçamentada para a habitação tem variado de ano para

ano e em 1986 é menos do que o programado em 1984 e 1985, mas mais do que realmente gasto nesses anos. Parece que não estão sendo planeados mais recursos do governo para a habitação dado os níveis de despesa no II Plano. A esses níveis, de acordo com o crescimento da economia, a percentagem da despesa do governo para a habitação diminuirá.

Uma outra estratégia é calcular qual é a proporção da necessidade que poderia ser solucionada pelas próprias famílias e comparar com os cálculos apresentados no II Plano. Isto dará alguma indicação sobre o tipo de habitação que poderá ser acessível e que carência se pode esperar que possa ser resolvida por outras fontes.

Se o rendimento médio por família de 6,3 contos por mês de 1980 for aumentado pelo crescimento médio dos salários no sector privado formal (aumento anual de 11,3% 1980-84), como uma alternativa para todas as variações no rendimento, o resultado é um cálculo de rendimento médio por família em 1985 de 10,8 contos por mês. Esta taxa de crescimento é menor que a inflação e resulta na diminuição do rendimento real de 1980 para 1985. Isto parece razoável dado à taxa de desemprego e subemprego de mais de 50% da população economicamente activa. Este cálculo também parece viável em relação à estimativa do rendimento médio de nove contos por mês.

Usando o rendimento médio de 1985 como base, a quantidade de recursos disponíveis por família pode ser calculada, com acesso a informações mais aprofundadas, os recursos rurais, semi-urbanos e urbanos podem ser projectados separadamente, o que poderia oferecer uma panorâmica mais completa dos recursos disponíveis para a habitação. Para além disso, a aplicação dos cálculos de crescimento por percentil cada 20% poderia oferecer uma indicação mais útil sobre que grupos podem devotar mais recursos à habitação. Os cálculos no Quadro 19 deveriam ser encarados como uma abordagem, e não como projecções sólidas. Esta metodologia pode ser usada para preparar projecções mais específicas que podem ser comparadas com os resultados de investimentos no período do II Plano.

Baseado no potencial de investimento doméstico para todas as famílias cabo-verdianas, apresentado no Quadro 19, os níveis de investimento projectados sob a Hipótese A do II Plano poderiam ser encontrados de fontes internas e 38-41% da necessidade global de investimento poderia ser coberta num período de cinco anos. É pouco provável que esta quantidade de investimento possa, de facto, ocorrer porque nem todas as famílias gastarão cerca de 25% do seu rendimento na habitação. Portanto, este cálculo reflecte recursos potenciais de investimento de todas as famílias cabo-verdianas, e não o que na verdade pode ser dispendido. O desafio será a mobilização desses recursos para o sector da habitação.

Esta discussão de necessidades habitacionais e criação de recursos domésticos para a habitação tem sido apresentada num horizonte de cinco anos, correspondendo ao II Plano quinquenal. É pouco provável que em Cabo Verde, ou qualquer outro país em desenvolvimento, a necessidade global de habitação venha a ser resolvida em tão curto espaço de tempo. Um objectivo mais realista seria a determinação de estratégias para ir de encontro às necessidades habitacionais derivadas do crescimento populacional e necessidade de substituição de casas, i.e. para evitar uma maior degradação das condições habitacionais, e mais tarde, gradualmente, num período mais longo de tempo, por exemplo, vinte anos, melhorar as condições gerais de habitação. A Hipótese A do II Plano parece adoptar esta abordagem de ir de encontro às necessidades derivadas do crescimento e a Hipótese B para reduzir uma porção do deficit geral. O que é necessário neste momento é um plano específico para mobilizar recursos e implementar esse plano. A discussão abaixo sobre o desenvolvimento de fontes internas de financiamento e poder de aquisição sugere estratégias que poderiam ser adoptadas para conseguir esses objectivos.

E. Financiamento de Casas e o Desenvolvimento de Fontes Internas de Financiamento

O aumento da qualidade e da quantidade de habitações e infraestruturas em Cabo Verde necessitará de recursos financeiros substanciais. Os recursos financeiros, seja do governo, instituições financeiras, doadores internacionais ou famílias individuais - são escassos em relação à quantidade de investimentos necessários para melhorar a situação habitacional. Nenhuma fonte individual será capaz de oferecer o que se necessita. Portanto, as estratégias que darão maiores resultados serão aquelas que maximizam os recursos de cada um dos sectores, e especialmente, maximizem os resultados que podem ser obtidos do uso desses recursos. Não é necessário dizer que utilizando os recursos disponíveis de uma forma eficiente aumentarão os resultados que podem ser obtidos com recursos limitados. Consequentemente, as estratégias adoptadas devem enfatizar a baixa de custos e maximizar os recursos.

As acções que podem ser levadas a cabo para baixar os custos como o fornecimento de lotes para a auto-construção de casas evolutivas em vez de casas acabadas, baixar o nível de qualidade e o uso de materiais de menor custo foram discutidos numa outra secção deste relatório. Baixar os custos não só dará resposta aos problemas habitacionais em relação a maior número de pessoas mas significa também um impacto maior dos recursos financeiros e reduzirá a necessidade desses recursos. A utilização de recursos não monetários é uma outra forma de reduzir a necessidade de financiamento. Conceber projectos que utilizem técnicas com o máximo possível de auto-construção é um exemplo de utilização de recursos não monetários e é consistente com práticas actuais em Cabo Verde.

QUADRO 19: ESTIMATIVA DE RECURSOS PARA HABITAÇÃO DISPONÍVEIS POR AGREGADO FAMILIAR, 1985-1990
(contos constantes 1985)

	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>	<u>1985-90</u>
No. agregado familiar (000)	65,0	66,8	68,5	70,4	72,3	74,2	
Média rendimento familiar/mês (000)							
- Baixo (4,1% Cresc. PNB)	10,8	11,2	11,7	12,2	12,7	13,2	
- Alto (7.,0% Cresc. PNB)	10,8	11,6	12,4	13,2	14,2	15,1	
Média rend./mês disponível p/ habit. (25%)							
- Baixo	2,7	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	
- Alto	2,7	2,9	3,1	3,3	3,6	3,8	
Quant. dispon. p/ habitação No. de agregado familiar x quantidade x 12)							
- Baixo	2 106	2 244	2 384	2 619	2 776	2 938	12 961
- Alto	2 106	2 325	2 548	2 788	3 123	3 384	14 168
Quant. disponível para novos investimentos*							
- Baixo	1 078	1 149	1 221	1 341	1 421	1 504	6 636
- Alto	1 078	1 190	1 305	1 427	1 599	1 733	7 254

* Quantidade disponível para habitação menos percentagem gasta actualmente na habitação (25% menos 12,2% = 12.8% disponível para novos investimentos)

Os recursos monetários potencialmente disponíveis em Cabo Verde incluem poupanças familiares, remessas dos emigrantes, recursos orçamentais do governo gerados através de taxas e assistência externa. Fontes comerciais privados de financiamentos a longo prazo, tais como fundos de aposentação e seguros, não parecem ser recursos com potenciais significativos.

As poupanças nas instituições financeiras, apesar de terem crescido nos últimos anos, são ainda modestas. Embora não existam estatísticas de taxas de poupança ou do número de famílias que fazem as suas poupanças através de instituições financeiras, o número parece ser pequeno, como evidenciado pela concentração nos depósitos da Caixa na Praia. Baseado na experiência em outros países em desenvolvimento, muitas pessoas farão as suas poupanças numa instituição financeira se puderem ver um benefício directo - um juro suficientemente acima da inflação, acesso a empréstimos para a habitação ou outros propósitos, por exemplo. Também importante é ter uma forma conveniente de poupança - uma instituição financeira local como os correios, ou poupanças automáticas directamente dos salários. As poupanças podem também ser encorajadas através da educação de potenciais poupadores em como poupar assim como os consequentes benefícios.

Em Cabo Verde, os novos programas de poupança em consideração pela Caixa, descritos numa outra secção deste relatório, são passos na direcção correcta. O sucesso desses programas dependerá da percepção das famílias quanto a suficientes benefícios e o conhecimento de como utilizar os programas. Uma atenção cuidadosa tem que ser posta aos juros pagos o que virá gerar poupanças mas não resultará em elevados custos para a Caixa. A prática actual de depósito a prazo limitado sugere que os poupadores não estão dispostos a deixar fundos em depósito por muito tempo porque têm necessidade de acesso aos fundos, não têm confiança no sistema, ou acreditam que os juros são muito baixos. É também possível que alguns poupadores potenciais tenham a percepção que a Caixa e o BCV sejam instituições para funcionários e não acreditam que podem beneficiar de empréstimos. Assim, os juros não só têm que ser cuidadosamente fixados, mas é necessário fazer um esforço de promoção de forma a que os poupadores se inteirem dos benefícios directos.

Isto é também verdade em relação às contas dos emigrantes. Contudo, é mais provável que as contas dos emigrantes sejam mais variáveis em volume de ano para ano e mais sensíveis aos juros. Na medida em que estes programas de poupança forem ligados a programas de empréstimo, esta irregularidade pode apresentar problemas. Os problemas mais sérios podem ocorrer quando se liga o acesso a empréstimos para habitação a qualquer programa específico de poupança. Para que as instituições de poupança e empréstimo tenham sucesso na mobilização de poupanças e no fornecimento do financiamento necessário, terão que ser financeiramente viáveis. Este

tipo de programas de poupança e empréstimos poderia afectar negativamente a viabilidade duma instituição financeira, porque ele promete empréstimos a um juro específico neste momento e as condições podem mudar no futuro. Em situações de mudança, a instituição financeira pode perder dinheiro em empréstimos prometidos anos antes. Nesse ponto, mudar os termos do empréstimo poderia provavelmente desencorajar futuras poupanças. Uma melhor estratégia será a manutenção separada das operações de poupança e de empréstimo, gerindo o sistema de poupança de modo a facilitar aqueles que aforram o acesso aos programas de empréstimo em determinadas condições. Por exemplo, poder-se-ia adoptar um programa activo de pequenas melhorias com condições de pagamento flexíveis para dar resposta às necessidades dos trabalhadores não permanentemente empregados.

Um outro aspecto importante na manutenção da viabilidade financeira é assegurar que os programas de empréstimo sejam bem concebidos e administrados. Cada empréstimo que não é pago a tempo reduz o dinheiro disponível para futuros empréstimos, prejudicando assim a viabilidade financeira da instituição. A Caixa ou qualquer outra instituição de crédito que alargue rapidamente o seu programa de empréstimos, tem que ter uma equipa bem treinada para administrar bem a carteira de empréstimos. Na medida em que um grande número de pequenos empréstimos é feito, torna-se ainda mais necessário existir uma equipa eficiente devido à necessidade de se fazer mais trabalhos administrativos para um lucro limitado sobre cada empréstimo.

Tanto o projecto do PNUD (melhorar três bairros na Praia) e o projecto PACIM (reabilitação de dois bairros no Mindelo) encaram o uso de empréstimos para apoiar as famílias de baixo rendimento financeiro a construir e melhorar as suas habitações. Na medida em que esses são os dois projectos actualmente em curso, podem ser considerados típicos do pensamento actual no que diz respeito ao financiamento e recuperação de custos.

No projecto do PNUD, propõe-se a criação de um Fundo Nacional de Habitação (FNH) no IFH para financiar o projecto. O capital inicial virá essencialmente de empréstimos externos e donativos e, possivelmente de empréstimos internos ou contribuições e taxas especiais (e.g. taxa na importação de certos materiais de construção). Também sugerido é a criação de um seguro de crédito da habitação para os empréstimos do FNH.

Propõe-se um sistema de crédito no qual o FNH fará empréstimos pelo menos a um juro igual à inflação e com taxas a serem ajustadas anualmente. Os empréstimos serão feitos para a construção de habitações básicas, para alargar ou completar casas, para a construção de instalações sanitárias ou construção de fossas secas. Partindo do princípio que 15-25% da média mensal de rendimento por

família, ou seja 1,2 contos, como média da quantia disponível nos três bairros, propõe-se os seguintes empréstimos e termos de empréstimo, no quadro da proposta de capitalização de 2 milhões de U.S. dólares para o FNH provindo de fontes externas.

QUADRO 20: PROPOSTA DE CONDIÇÕES DE EMPRÉSTIMO PARA HABITAÇÃO, PROJECTO DO PNUD

	quantia do emprést. (contos)	juro	termo anos	no.de emprést.	propósito
Curto prazo	133,5	7%	15	450	inst.sanit/ latrina
Médio prazo	198,0	4%	20	300	melhoria
Longo prazo	318,0	1%	25	200	novas unid.

Esses juros e termos não são consistentes com a lei em vigor sobre subsídio máximo nas taxas de juro. É improvável que essas taxas venham de encontro aos critérios de estarem pelo menos iguais à inflação. É difícil ver-se como é que o FNH poderia ter lucros ou evitar perdas com juros tão baixos em períodos de tempo tão longos e cobrir custos administrativos, a não ser que faça outros empréstimos a juros mais altos. É também questionável se o IFH deveria envolver-se numa função de empréstimos em vez de utilizar uma instituição financeira existente.

O projecto do PACIM encara um esquema diferente de empréstimo - os empréstimos seriam feitos para materiais e trabalho especializado somente. Assumindo a mesma capacidade das famílias para pagar de 1,2 contos por mês, e condições de empréstimo pelo menos 6,5% a 20 anos (com o subsídio máximo de 6%) as famílias poderiam contrair um empréstimo de 160 contos, o que com entre-ajuda poderia comprar uma habitação básica de 213 contos. Um empréstimo mais pequeno de 80 contos, que poderia ser acessível à maior parte das famílias na área do projecto e usando a entre-ajuda cada família poderia comprar um quarto básico mínimo com instalações sanitárias avaliadas em 106 contos. Um subsídio possível de 100 a 200 escudos mensais poderia ser fornecido nos primeiros dois a três anos para permitir que mais famílias possam ter acesso aos empréstimos. Acredita-se que a fonte de financiamento é a ajuda externa. Não há quantificação do custo dos subsídios se suportados pelo governo.

Esses dois projectos com diferentes estratégias de empréstimos às pessoas de fracos recursos financeiros apontam para a

necessidade de clarificar os papéis das várias instituições habitacionais. Terá que se determinar que instituição deveria assumir esse papel de empréstimos. Os custos de tais empréstimos em termos de subsídios devem ser quantificados e tem que se decidir como é que esses subsídios serão financiados. É importante assegurar-se a capacidade administrativa para gerir esses programas de empréstimo. Numa perspectiva de longo termo, parece crítico que pelo menos uma instituição seja preparada com capacidade para fazer empréstimos para esse tipo de projectos. A existência de várias fontes de empréstimos, com condições de empréstimo diferentes, administrados por instituições diferentes poderia ser oneroso em termos dos recursos administrativos necessários e seria potencialmente ineficiente. Cada projecto de habitação para pessoas de fraco rendimento deveria ser visto como um esforço separado, mas devia fazer parte de uma política habitacional coerente constituindo uma oportunidade para construir a capacidade institucional para futuros projectos. Esta discussão aponta de novo para a necessidade de especificação dos papéis das várias instituições do sector da habitação em Cabo Verde e a estruturação dos projectos dentro desse quadro.

Uma das funções potenciais do IFH é a administração dos programas de empréstimo ligados a projectos específicos, tendo um papel na administração do programa de crédito subsidiado do governo. Qualquer papel do IFH no crédito deveria ser encarado cuidadosamente. Como foi acima mencionado, um programa de empréstimos necessita de uma equipa adequada e meios para funcionar eficientemente além de uma fonte estável de fundos, para que seja viável. É questionável se num país com as dimensões de Cabo Verde uma segunda instituição de poupanças e empréstimos se justifica. Os esforços seriam mais frutuozos se forem dirigidos à melhoria e expansão da Caixa. Isto proporcionaria o crescimento a longo prazo e a viabilidade da Caixa.

Por um lado, a Caixa é a escolha lógica para assumir todos os programas de empréstimo para a habitação. Por outro, para que continue a ser viável, não deveria assumir uma responsabilidade completa para todos os programas, particularmente para os dirigidos aos grupos de fracos recursos financeiros, pelo menos inicialmente, até que os programas estejam bem estabelecidos. Uma instituição financeira viável não pode normalmente subsidiar juros, nem assumir perdas não razoáveis. Esta é uma área em que o governo pode intervir com sucesso. Como já foi proposto, o governo pode subsidiar juros em caso de necessidade. A questão é a concessão de um mínimo de subsídio e não fazer concessões a pessoas que podem pagar taxas do mercado.

A amortização em prestações crescentes poderia também ser considerada como está sendo feito com os empréstimos do BCV às cooperativas de forma a que a quantia do subsídio diminua ao longo do tempo. O governo poderia também estabelecer um

programa de garantias onde poderia assumir uma percentagem de cobertura financeira dos riscos associados com empréstimos feitos pela Caixa a grupos específicos de famílias com fracos recursos financeiros, cooperativas ou associações habitacionais. Por exemplo, o governo poderia garantir a cobertura do risco para os primeiros tres anos do empréstimo ou para uma percentagem do empréstimo. Isto poderia ajudar a proteger a Caixa contra perdas nos empréstimos e encorajaria a Caixa a fazer os empréstimos mais necessários. O custo para o governo de tais programas de garantia poderia ser mínimo dependendo de como os programas fossem administrados.

Em muitos países, incluindo os Estados Unidos, este conceito de financiamento utilizando garantias, ou o mínimo de subsídio em taxas de juro está a substituir subsídios directos para construção de casas.

Implícito na discussão de fontes de financiamento e programas de empréstimo está a ideia de que os beneficiários da habitação deveriam pagar o máximo possível pelas suas moradias. Esta é a principal fonte de recursos para a habitação - a amortização da casa com os recursos dos beneficiários. O conceito chave é a recuperação dos custos. Aqueles que se beneficiam de habitações melhoradas deveriam pagar por isso, incluindo o custo associado com a mobilização de recursos financeiros e a administração desses recursos. Evidentemente, não é todo o mundo que tem acesso ao custo total, mas é importante que paguem o mais que puderem.

O conceito da recuperação dos custos envolve a tentativa de recuperação total dos custos reais. Isto inclui levar em consideração o valor do dinheiro ao longo do tempo. Se o governo fornece fundos para empréstimos a longo prazo, a amortização deveria incluir o pagamento suficiente de juros para compensar o governo pelos seus custos no empréstimo desse dinheiro ou para igualar o que o governo ganharia se tivesse investido noutro sector. Da mesma forma, a recuperação dos custos deveria incluir ainda a compensação para os custos administrativos no processar do empréstimo.

Em Cabo Verde, os programas planeados como o de Palmarejo envolvem a participação do governo em pôr lotes à venda. Os planos para a recuperação de custos contemplam a recuperação dos custos de infraestrutura e preparação de terreno, mas aparentemente partem do princípio que o terreno não tem nenhum custo porque o governo já o possui. Vender tais terrenos a preços de "mercado" poderia oferecer uma fonte adicional de financiamento para a habitação. Muitos dos beneficiários podem não ser capazes de pagar o terreno a preços de mercado, mas outros poderiam. Em Palmarejo, por exemplo, o plano de utilização de terreno em consideração inclui alguns grandes lotes e lotes para prédios multifamiliares que são desejáveis para as famílias de rendimento médio/alto. Estas famílias poderiam teoricamente pagar certas quantias para o terreno. Nesta situação, o cross-subsidy é

uma outra técnica que poderia ser utilizada. Aqueles que tenham posses na realidade pagariam mais do que o custo a ser recuperado (despesa directa para o desenvolvimento, juro e administração). Este excesso poderia então ser utilizado como subsídio para as famílias de baixo rendimento que não podem pagar o suficiente para uma total recuperação dos custos. Os subsídios cruzados poderiam ser utilizados com sucesso em todos os projectos apoiados pelo governo.

As entradas representam uma outra fonte de financiamento para a habitação. Determinar até que ponto os beneficiários têm economias para entradas é fundamental devido às escassas informações disponíveis sobre poupanças e sobre a venda formal de moradias pelo governo ou pelo sector privado. As famílias de fracos recursos financeiros não dispõem de muito dinheiro para entradas. Contudo, o ritmo acelerado com que os bairros espontâneos são construídos em Cabo Verde sugere que as famílias de fracos recursos financeiros, de facto, podem mobilizar poupanças. No projecto da cooperativa da Cidade Velha, os beneficiários encontraram suficientes recursos para construir uma grande porção da estrutura antes de obter empréstimos para completar. Embora essa pequena evidência não ofereça uma panorâmica completa sobre a possibilidade das famílias de fracos recursos para acumular fundos para entradas, sugere que a quantia para entradas deve ser considerada cuidadosamente em todos os programas com vista a maximizá-los e reduzir as necessidades para fundos de empréstimo.

A maximização da recuperação dos custos oferece a oportunidade para pôr fundos à disposição de novos projectos e empréstimos adicionais através da criação de uma fonte que poderia ser consistentemente reinvestida na habitação. Uma forma para criar uma fonte inicial de fundos poderia ser através da venda de casas do estado aos residentes. Tais vendas deveriam ser feitas nos termos do mercado na medida em que sejam acessíveis para os residentes. Isto poderia em parte compensar o governo pelo custo de receber rendas baixas por vários anos. Também, os custos de manutenção poderiam ser reduzidos, diminuindo assim a necessidade de despesas do governo. Como um benefício adicional esse stock de habitações poderia também ser melhorado como indicam as evidências, tanto dos países desenvolvidos como dos em desenvolvimento, pois os proprietários mantêm em muito melhor condição as suas casas do que quando são alugadas.

Uma outra fonte de fundos para capital de maneio ou para empréstimos poderia ser através de criação de um fundo colectivo de custos recuperados de projectos apoiados por doadores, tais como os projectos de melhoramento dos bairros pelo PACIM e pelo PNUD; e não partir do princípio que esses recursos uma vez dispendidos não podem ser recuperados e utilizados outra vez para propósitos semelhantes. Cada programa assistido pelo doador não deveria ser visto como um programa único, mas sim como uma oportunidade para criar

outros a partir dos recursos gerados nesse programa. Não se pode esperar que haverá assistência externa indefinidamente. De facto, cada um desses programas deve ser encarado como um programa piloto a ser repetido. As lições que se podem tirar desses projectos no que diz respeito a esquemas institucionais, administração do projecto, custos, recuperação de custos, etc., podem ser utilizadas não só para repetição mas também para aumentar a eficiência de futuros programas.

A necessidade de novas infraestruturas, a manutenção periódica e os custos de operação das infra-estruturas existentes, representam um peso financeiro para o qual o GCV não está apto a responder. Como consequência, a idéia de uma taxa de urbanização está sendo discutida a vários níveis do governo. Apesar de não haver um quadro legal (regulamentos) para uma taxa de urbanização, tal sistema foi efectivamente instituído em 1982 em Santa Catarina (Santiago). O Secretariado Administrativo estabeleceu um sistema de pagamento de taxa de urbanização cobrada aos compradores de lotes no acto da obtenção da licença de construção. E isto para um terreno de que o município não era proprietário. Cobrou-se uma taxa única de 1% do custo da construção da habitação. Existe até o presente um bom sistema de cobrança. Os fundos vão para uma conta especial utilizada somente para a urbanização (construção, operação e manutenção de infra-estrutura) desse bairro.

Poder-se-ia desenvolver modalidades nos métodos de cobrança e de utilização desses fundos. A implementação dessas taxas pelas autoridades locais poderia ser um importante gerador de fundos utilizáveis em casos que poderiam beneficiar directamente aos residentes e, para o qual poderiam naturalmente contribuir.

F. Ajuda Externa

Desde a independência, Cabo Verde tem recebido uma assistência substancial de outros governos e organizações internacionais. A assistência tem sido fornecida a todos os sectores da economia sob a forma de ajuda alimentar, donativos, empréstimos em condições subsidiadas e assistência técnica a longo prazo. Na medida em que os problemas habitacionais se tornaram mais sérios e mais visíveis, o sector tem recebido cada vez mais ajuda externa.

Várias actividades do sector habitacional, tanto projectos como planeamento técnico, estão sendo levados a cabo pelo MALU com a assistência dos organismos doadores. Os projectos em curso incluem:

- a) A Comunidade Económica Europeia (CEE) está fazendo um donativo de 5 milhões de U.S. dólares para um projecto de abastecimento de água e de saneamento c. Praia.
- b) As Nações Unidas estão apoiando um estudo de planeamento

de um projecto de melhoria de bairros beneficiando 1 700 famílias em três bairros na Praia. O montante do projecto será de 4,2 milhões de U.S. dólares dos quais 1,5 milhões foram oferecidos em forma de donativo pelas Nações Unidas. O projecto preconiza a construção de drenagem, água, iluminação de ruas e instalações comunitárias; serão também elaboradas informações de cadastro para facilitar a cobrança pelos serviços e a consequente recuperação dos custos do investimento. Espera-se que o projecto tenha início em Outubro de 1986.

- c) O governo sueco através de uma organização não governamental sueca participou no planeamento do projecto PACIM em Mindelo que possibilitará planeamento urbano, abastecimento de água e serviços sanitários, distribuição de lotes, assistência técnica em auto-construção e actividades de promoção comunitária. O projecto de 600 000 U.S. dólares será financiado por um empréstimo a juro bonificado e pelos fundos resultantes da ajuda alimentar, ambos provavelmente do governo do Luxemburgo.
- d) O governo do Canadá financiou os estudos e o planeamento para o projecto de fornecimento de 500 latrinas na Praia. Dependendo do nível de participação das famílias na construção, o custo por latrina foi de 8 a 15 contos (100-200 U.S. dólares).
- e) Um projecto de auto-construção de 15 unidades para a Cidade Velha está em curso (ver Anexo J). Esse projecto é apoiado por 920 contos (11 800 U.S. dólares) em empréstimo sem juros do Instituto Nacional de Cooperativas, usando fundos externos.

A assistência técnica recebida pelo MALU inclui:

- a) Assistência no planeamento da DGUSB em Santo Antão;
- b) Assistência em S. Vicente para a melhoria de bairro beneficiando mais de 400 famílias em dois bairros através da auto-construção;
- c) Preparação do Plano de Desenvolvimento Urbano (PDU) para Mindelo;
- d) Assistência à vila de Santa Catarina (Santiago);
- e) Técnicos de Portugal, Cuba e Nações Unidas a longo e curto prazos para a DGUHSB.

Na medida em que o governo continue a receber donativos e empréstimos bonificados de fontes externas, ele estará inclinado a desenvolver projectos com doadores específicos de acordo com o interesse e experiência desses doadores. Contudo, o resultado poderá ser um conjunto de projectos difíceis de coordenar e reflectindo objectivos contraditórios.

Nas circunstâncias presentes em que vários doadores estrangeiros se encontram envolvidos no sector, a coordenação entre os doadores é fundamental. A "mesa redonda" entre doadores

e o governo cabo-verdiano que provavelmente terá lugar após a adopção do II Plano será um passo fundamental no sentido da coordenação e o sector deveria nessa oportunidade ter uma grande prioridade no seio do governo. Os projectos financiados por fontes externas devem ser cuidadosamente seguidos de forma a que os seus custos futuros decorrentes não cobertos pela ajuda externa não se transformem num peso económico.

G. Habitações Governamentais

Não obstante o objectivo deste estudo se relacionar com os problemas habitacionais da população de fracos recursos financeiros, há problemas igualmente sérios de disponibilidade de habitações para camadas de maior rendimento - os casais jovens e indivíduos (e suas famílias) que fazem parte de uma nova camada de pessoal técnico e profissional que regressou recentemente a Cabo Verde de estudos no estrangeiro.

A procura de habitações por esse grupo não é satisfeita pelas condições de renda do mercado nem têm acesso a créditos para a construção ou compra de habitações, mas sim pelas casas construídas pelo governo. Esse grupo rejeita bairros de aglomeração espontânea e, como consequência vive em pensões, ou com familiares e amigos em condições de superlotação. Os problemas habitacionais das pessoas de fracos recursos financeiros são consideravelmente mais severos mas quem tem pressionado o governo para a assistência é o grupo de nível médio. As acções do governo para dar resposta às necessidades habitacionais dos grupos de fracos recursos financeiros - particularmente no que diz respeito a mecanismos de crédito e encorajamento da produção pelo sector privado - contribuirão também para o fornecimento de habitações às famílias de rendimento médio.

O fraco papel que o IFH desempenha no sector habitacional de Cabo Verde foi discutido anteriormente. A questão mais urgente que o IFH tem que fazer face é a definição do seu futuro papel como gestor do stock das casas do estado. Logo que se proceder à transferência de responsabilidade do Ministério das Finanças ao IFH, o problema da posse tem que ser solucionado - se as unidades serão possuídas e administradas pelo IFH ou se deverão ser vendidas, provavelmente aos seus actuais ocupantes.

Há pelo menos duas razões que apontam para que o stock das casas do estado deva ser vendido. Primeiro, a experiência da posse e gestão pelo governo das habitações de renda pública é universalmente negativa. A experiência do GCV é típica: fraca manutenção, anti-económico, rendas baixas, fraco sistema de cobrança de renda, grandes subsídios, etc. Segundo, é facto assente que as famílias - em qualquer grupo de rendimento - preocupam-se em investir e geralmente melhorar as casas que possuem. As casas alugadas são encaradas e tratadas de forma diferente e, em muitos casos maltratadas se o governo for proprietário.

Se o governo determinar que o IFH deve, de facto, gerir o stock habitacional, as rendas deverão ser aumentadas e deve-se proceder à recuperação dos custos. A alternativa é um desgaste contínuo dos escassos fundos públicos.

ANEXOS

ANEXO A: PESSOAS CONTACTADAS

1. MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E URBANISMO (MALU)

Tito Lívio de Oliveira Ramos, Ministro

Direcção Geral de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico (DGUHSB)

Aureliano Duarte Ramos, Director-Geral
Lúcio Spencer Lopes dos Santos, Técnico/Sector de Urbanismo
Albertino Rivera Jesus, Técnico/Sector de Habitação
Emanuel Correia Pinto, Técnico/ Sector do Saneamento Básico
António Pedro M. Bettencourt, Técnico/Gabinete Habitat
Júlio Silva, Consultor
Hirondina Martins, Técnico

MINDELO, Direcção Regional de Urbanismo, Habitação e Saneamento Básico - Projecto PACIM - Per Rathsman, Arquitecto; Sylvia Hermansson, Assistente Social.

Gabinete de Estudos e Planeamento (GEP)

Alberto Ramos, Técnico
Ana Branco, Consultor

Instituto de Fomento da Habitação (IFH)

Helder Benrós Araújo, Presidente
João Andrade, Técnico
Ana Margarida Martins, Técnico

2. MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS (MOP)

Empresa Estatal de Construção (EMEC)

João Carlos Nobre Leite, Director-Geral

3. BANCO DE CABO VERDE

António Hilário Cruz, Administrador
Nildo Brazão, Departamento de Crédito

4. CAIXA ECONÓMICA DE CABO VERDE

João de Deus Dias da Fonseca, Gerente

5. MINISTÉRIO DO PLANO E COOPERAÇÃO

Direcção Geral de Estatística

Horácio Fernandes, Director-Geral

6. MINISTÉRIO DA INDÚSTRIA
Empresa Pública de Materiais de Construção (MAC)
Nicolau Tolentino de Melo, Director
7. COMUNIDADE ECONÓMICA EUROPEIA (CEE)
Antena de Cabo Verde
Richard H. Wilkinson, Chefe de Antena
8. PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO (PNUD)
Antena de Cabo Verde
Reavis Ward
9. DELEGADO DO GOVERNO, PRAIA
Januário Lopes Fernandes
10. U.S. AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
Tom Ball, Mission Representative, Praia
David Leibson, Mission Housing Officer, Lisboa
11. EMBAIXADA AMERICANA
John Yates, ex-Embaixador dos Estados Unidos em Cabo Verde
Vernon D. Penner, Embaixador dos Estados Unidos em Cabo Verde

ANEXO B: BIBLIOGRAFIA

Boletim Oficial de Cabo Verde; 30 de Dezembro de 1985, 24 de Março de 1986

Conselho Nacional; Reforçar o Partido e a Democracia Consolidar a Independência; 1984

Direcção Geral de Estatística:

Inquérito: As Receitas e Despesas Familiares; (1980)
Boletim Trimestral do Comércio Externo; (1984).

Empresa Estatal de Construção:

Projectos em Execução; (1986)
Trabalhos Realizados e Obras em Curso; (1986)

Fundo de Desenvolvimento Nacional; Cabo Verde: Dez Anos de Desenvolvimento; (1985)

Grupo de Trabalho - Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico:

Desenvolvimento das Projecções Demográficas (Hipótese Média) Para Alguns "Centros Secundários"; 1985

Subsector da Habitação: Diagnóstico da Situação; 1984

Subsector da Habitação: Listagem de Projectos (Versão Preliminar); (1986).

Subsector do Saneamento Básico: Diagnóstico da Situação; (1985).

Subsector do Saneamento Básico: Listagem de Projectos (Versão Preliminar); 1986

Subsector do Saneamento Básico: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento; (1985).

Subsector do Urbanismo: Análise da Situação Actual; (1985)

Subsector do Urbanismo: Listagem de Projectos (Versão Preliminar); (1986).

Subsector do Urbanismo: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento; (1985).

Subsector da Habitação: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento; (1985).

Instituto de Fomento da Habitação:

Alguns Domínios Possíveis Para o Desenvolvimento da Cooperação Externa; (1984)

Caracterização do Habitat em Cabo Verde; (1984).

Estatutos; (1982)

Lista de Trabalhos Escritos; (1985).

Programa Complementar de Habitação para 1984 (Proposta de Programa Piloto); (1984)

Proposta de Orçamento Para 1986; (1985)

Recolha de Dados Sobre Custos da Construção No Ambito dos Trabalhos de Preparação do II Plano Nacional de Desenvolvimento; (1984).

Transferencia do Património Habitacional Pública Para o IFH; (1984).

Instituto Nacional de Cooperativas:

Associação de Entre-Ajuda Na Construção de Habitações-Aech (Mindelo/S. Vicente) (Texto Provisório Sujeito a Alteração); (1986).

Cooperativa de Apoio a Auto-Construção Popular - Coopap (Termos de Referência de um Projecto Piloto de Apoio a Auto-Construção em Cabo Verde); (1986).

Cooperativa de Auto-Construção da Cidade Velha COOPAC-CV (Caracterização Socio-Económica de um Grupo de 13 Associados); (1986).

Fases de Desenvolvimento de Uma Cooperativa de Habitação e Fases do Processo de Promoção de Habitações (Texto Provisório Sujeito a Alteração); (1986).

Financiamento de Projecto de Apoio a Construção de 30 Casas na Localidade de Cidade Velha; (1985).

Listagem da Documentação Escrita Produzida; (1986).

Laboratório Nacional de Engenharia Civil:

Critérios Para o Loteamento Urbano em Cabo Verde; (1983).

Edifício Unifamiliar Evolutivo - Caracterização Funcional e Espacial (Parte 1); (1983).

Edifício Unifamiliar Evolutivo - Soluções Preferenciais: Lote Medio; (1983).

Missão a Cabo Verde de Técnicos do Departamento de Edifícios em Novembro de 1982; (1983).

Princípios Gerais e Metodológicos a Aplicar No Desenvolvimento do Projecto; (1983).

Proposta Final Para o Articulado do "Regulamento Geral de Construção e Habitação Urbana" de Cabo Verde; (1985).

Ministère de la Cooperation et du Developpement; Rapport de Mission d'Identification des Problemes d'Urbanisme de Praia et Mindelo - Republique du Cap Vert; (1982).

Ministère de la Sante et des Affaires Sociales; Evacuation Hygienique des Excreta en Milieu Peri-Urban et en Zone Rurale (Projet Pilote de Construction de Latrines); (1983).

Ministère des Travaux Publics; Renforcement de la Distribution d'Eau et Assainissement de Praia; (1981)

Ministério da Administração Local e Urbanismo:

Projecto de Autoconstrução Assistida Campinho e Ilha d'Madeira (Sujeito de Alterações); (1986).

Proposta de Investimentos Para o Sector Plano Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico Para o Ano de 1986; (1986).

Ministério de Habitação e Obras Públicas:

Alguns Dados Provisórios Sobre as Características da Habitação em Cabo Verde; (1984).

Habitação Promovida Pelo Estado - Cálculo Para Fixação de Rendas (Bloco de 36 Moradias na Terra Branca); (1984).

Plano Urbanístico Detalhado; (1982).

Projet Pilote d'Habitation (Dossier de Demande de Financement); (1985).

Proposta de Termos de Referência Para um Projecto de Melhoramento da Habitabilidade de Casa em Bairros da Periferia Urbana da Praia e Mindelo; (1984).

Recuperação de Areas Degradadas de Praia (Várzea, Eugénio Lima, Braco Tcheu); (1981).

Systeme de Credit a l'Habitat Economique; (1985).

O Primeiro Ministro; Programa de Governo; (1986).

Programa de las Naciones Unidas Para el Desarrollo - PNUD/Habitat; Informe de Consultoria en Sociologia Urbana; (1986).

Programme des Nations Unies Pour le Developpement - Praia; Rapport sur la Cooperation pour le Developpement en Republique du Cap Vert; (1985)

Ramos, J. Aureliano D., Soluções Preferenciais Para o Desenho de Habitação; Programa de Equipamento e Espaços Habitacionais Para a "Autoconstrução Apoiada" em Cabo Verde; (1983).

Republic of Cape Verde; Round Table of Development Partners; (1982).

Secretaria de Estado da Cooperação e Planeamento; Caracterização do Habitat em Cabo Verde; (1984).

Secretaria de Estado da Cooperação e Planeamento; Recenseamento Geral da População e Habitação - 1980 (Volume VI: Análise dos Resultados, Volume IV: Habitação); (1986).

The World Bank; Cape Verde Economic Situation and Prospects (Volumes I-III); (1985).

ANEXO C: DADOS SOCIAIS E ECONOMICOS *
CABO VERDE

AREA	POPULACAO	DENSIDADE
4 033 Km2	296 093 (1980) 1/ de Crescimento 0,9% (1978-80)	74,2 Km2 (1980)

CARACTERISTICAS DA POPULACAO (1980)			SAUDE (1980)	
Taxa de Natalidade (bruto)	por 1 000	37,4	Populacao/medico	5805
Taxa de Mortalidade(bruto)	por 1 000	7,5	Populacao/cama	496
Mortalidade Infantil	por 1 000	78,1		
Esperanca de Vida	(anos)	61,1		

EDUCACAO (1980/81)		ACESSO A AGUA POTAVEL 1980	
Indice de alfabetizacao 2/	37%	% da populacao - urbana	32%
Inscricao/escola primaria	83%	- rural	13,5%

PNB PER CAPITA EM 1983 3/		TAXA ANUAL DE CRESCIMENTO	
PRODUTO NACIONAL BRUTO EM 1983 4/		preco actual dolar	
	US\$Mil.	%	1979-83
Prod. Nac. Bruto preco/merc.	81,1	100,0	9,2
Invest. Interno (Bruto)	64,9	80,0	12,9
Despesas Internas (Bruto)	142,6	175,9	4,2
Exportacao	35,4	43,7	32,3
Importacao	97,0	119,6	6,3
Balanca de Conta Corrente	-33,4	-41,2	23,5

OUTPUT, EMPREGO E PRODUTIVIDADE EM 1982					
	valor acresc.		forc. trab.		valor acresc./
					operario
	US\$mil.	%	1000	%	US\$ %
Producao Primaria	16,9	21,7	43	47,4	393,0 45,4
Producao Secundaria	21,8	28,0	9	10,5	2422,2 279,8
Servicos	39,2	50,3	38	42,1	1031,6 119,1
Total 5/ media	77,9	100,0	90	100,0	865,6 100,0

FINANCAS PUBLICAS

GOVERNO CENTRAL

	Milhoes escudos CV		% do PNB	
	1983		1983	1979-82
Receitas correntes	1623,7		27,9	31,5
Despesas correntes	1623,4		27,9	31,1
Excedentes correntes	0,3		-	0,4
Despesas de Capital	4295,0		73,9	61,9
Deficit Global	4294,7		73,9	61,5
Divida Externa e Donativos	4180,3		71,9	58,7

1/ Recenseamento Populacional

2/ Idade de 14 anos e acima

3/ A taxa de cambio actual

4/ As conversoes ao dolar a taxas

medias de cambio prevalecente na altura

5/ PNB ao custo do factor

*Fonte: IBRD, Cabo Verde: Situacao Economica e Prospectos, 1985

DADOS SOCIAIS E ECONOMICOS - CABO VERDE (continuacao)

MOEDA, CREDITOS E PRECOS

	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
	(em milhoes de escudos cabo-verdianos)						
Moeda no Mercado	1709	2014	2658	3180	3989	4151	1/
Reclamacoes (governo)	11	77	34	452	347	486	1/
Reclamacoes (sector privado)	531	712	684	937	1032	807	1/

(percentagem ou indicadores)

Moeda em % do PNB	61,9	65,1	61,2	65,7	66,9	59,8	1/
Indice de Preco ao Consumidor	146	168	192	232	280	340	

Taxa Anual de Crescimento

Indice Geral de Precos	17,7	15,1	14,3	20,8	20,7	21,4	1/
Reclamacoes (liquido governo)	109,7	600,0	-54,1	1229,4	-23,2	40,1	1/
Reclamacoes (sector privado)	34,6	34,1	-3,9	37,0	10,1	-21,8	1/

BALANCA DE PAGAMENTOS (em US\$ mil.)

	1980	1981	1982	1983
Exportacao	19	24	32	36
Importacao	88	103	101	97
Deficit de Recursos	-69	-79	-69	-61
Transferencias Privadas	40	36	32	33
Servicos Factor (liquido)	3	-	-3	-5
Bal. conta corrente	-26	-43	-40	-33

Fluxos Oficiais

Transferencias	29	21	27	19
Empr'estimos (liquido)	2	19	19	14
Outras disposicoes, erros e omissoes	1	4	6	4
Aumento de Reservas (+)	6	1	12	4
Reservas Liquid. fim ano	44	37	43	34 1/
em meses de importacao	6,0	4,3	5,1	4,2

TAXAS DE CAMBIO (media anual)

ano	US\$ - CV Esc.
1975	25,6
1976	30,1
1977	34,1
1978	35,5
1979	37,4
1980	40,1
1981	48,7
1982	58,3
1983	71,7
1984	84,7

1/ Nao inclui outras instituicoes
financeiras a nao ser o BCV

2/ Servico de divida c/percent. de import. e non-factor services

SITUAÇÃO GERAL DAS INFRAESTRUTURAS URBANAS BÁSICAS
PARA A CIDADE DA PRAIA

(Segundo informações facultadas pelo GEP do Ministério da Administração Local e Urbanismo e ELECTRA, EP)

1. POPULAÇÃO E HABITAÇÃO

A população da cidade da Praia, segundo a contagem da população urbana efectuada em 1985, é de 49 600 pessoas tendo crescido, segundo a mesma fonte, 29,5 % no período 1980-85. Em 1985 existiam na Praia 9932 alojamentos.

2. SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A cidade da Praia é abastecida a partir de captações situadas em Águas Verdes (920 m³/dia), João Varela (530 m³/dia) e Trindade (130 m³/dia), que no conjunto fornecem um caudal diário de 1580 m³/dia. Existem dois reservatórios de distribuição situados em Monte Babosa e Ponta de Água e partir dos quais se faz a alimentação da rede. A rede possui cerca de 2100 ligações domiciliárias o que representa o atendimento de aproximadamente 11 100 pessoas ou seja uma taxa de atendimento de 22 %. A rede não funciona em carga permanente mas com uma distribuição por zonas, dia sim dia não. O consumo da população servida pela rede é estimado em 6l 1/pessoa/dia. A rede cobre a zona mais antiga, o Flatô, e alguns bairros novos: Fazenda, Achada de Santo António, Prainha e Terra Branca.

A restante população é abastecida a partir de auto-tanques, serviço assegurado quer pelo Secretariado Administrativo quer por particulares. Os auto-tanques abastecem alguns reservatórios particulares e 22 fontanários públicos espalhados pelos diferentes bairros periféricos com uma taxa de cobertura de 1 fontanário para cada 1750 pessoas. Os fontanários funcionam com horário fixo, por bairro, têm capacidades da ordem de 10 a 15 m³. O preço da água nos fontanários é de 5\$00 por lata de 20 l ou seja 250\$00 por m³. Estima-se que a capitação das

famílias nestes bairros se situa muito abaixo do valor de 40 l/hab/dia, valor mínimo recomendado pela OMS, variando, conforme os bairros, entre 10 a 20 l/hab/dia.

3. SISTEMA DE EVACUAÇÃO DE DEJECTOS

Apenas 5 % da população urbana, cerca de 2500 pessoas, é servida pela rede pública de esgoto, existindo 450 ligações domiciliárias, servindo a rede apenas a zona mais antiga o Platô. Os efluentes são lançados directamente no mar sem tratamento embora exista já em funcionamento experimental, uma estação de reciclagem de águas de esgoto para efeitos agrícolas situada na zona da Praia Negra. Para lá desta rede existem 1900 fossas, via húmida, servindo mais 9900 pessoas, ou seja aproximadamente 20 % da população urbana. Desde 1984 desenvolve-se na Praia um programa de construção de latrinas secas familiares tendo sido construídas, em sistema experimental, 26 latrinas servindo 140 pessoas em 3 bairros.

Segundo o Censo de 1980, a situação no concelho da Praia (o concelho envolvendo a zona urbana e zonas rurais adjacentes) traduzia-se, em matéria de instalações sanitárias, pelos seguintes indicadores:

Habitações com casa de banho e retrete	16 %
Habitações com casa de banho sem retrete ..	4 %
Habitações sem casa de banho	80 %

A situação no que respeita aos bairros onde se desenvolve a chamada construção espontânea, bairros periféricos, é de quase completa ausência de instalações sanitárias quer individuais quer comunitárias.

Quanto a custos de diferentes equipamentos o GEP forneceu os seguintes indicadores:

Custo de 1 sanitário-balsenário público	1 450 000,00 ECV
Custo de 1 fontanário público (12 m ³)	350 000,00 ECV
Custo de 1 latrina seca familiar	20 000,00-45 000,00
Custo de 1 ramal domiciliário de água	4 000,00 ECV

4. SISTEMA DE RECOLHA DE LIXOS

A cidade da Praia dispõe de um sistema público de recolha de lixo, funcionando sob responsabilidade do Secretariado Administrativo da Praia. O sistema dispõe de uma viatura que percorre diariamente os principais bairros onde existem, distribuídos aos moradores, contentores colectivos para recolha de lixos domésticos.

Os lixos são depositados num vasedouro municipal à saída da cidade não existindo lixeira organizada.

Nos bairros de ocupação espontânea não existe recolha diária organizada do lixo, sendo o lixo lançado nas zonas envolventes das habitações. Anualmente são dinamizadas pelo Secretariado Administrativo, através das organizações populares e de base - comissões de moradores e comissões locais do PAICV, OMCV, JAACV - campanhas de higiene e limpeza, que procuram mobilizar a participação da população para a limpeza dos bairros.

5. SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA

A cidade é abastecida a partir de uma central operando com grupos electrogéneos com uma capacidade instalada de 2822 KW. = 3530 KVA.

A produção da central, sob responsabilidade da ELECTRA, Empresa Pública de Electricidade e Água de Cabo Verde, foi, no ano de 1984, de 7723 MHW sendo a seguinte a estimativa de consumo:

Consumo doméstico, estatal e iluminação pública	3917 MHW	(51 %)
Consumo industrial	1057 MHW	(14 %)
Perdas na rede e consumos não controlados		(35 %)

A rede abastece 4200 ligações domiciliárias o que representa 42 % das casas existentes, mas existem muitas situações de acesso não controlado à rede, por parte de moradores, sobretudo nos bairros periféricos. A ELECTRA estima que se todas as ligações forem legalizadas a totalidade das ligações seria de = 6500.

O custo de venda do KW é em média de 15,00 com 2 escalões: até 40 KW (14.00), mais de 40 KW (17.00).

Quanto ao custo de extensão da rede existente a novas zonas foi indicado, com base num estudo recente, que tal se traduz em valores de 1600 a 1900, milhares de escudos, por ha, incluindo transformadores e sistema de distribuição aérea. Foi indicado também que uma ligação domiciliária custa em média 6000,00 ECV (para um raio de 9,0 m) à qual deverá acrescer 1150,00 para contrato e aluguer de contador.

6. SISTEMA VIÁRIO

Apenas a zona mais antiga da cidade, o Platô, dispõe de um sistema viário completo, com arruamentos calçadados. Os eixos viários principais, no sentido longitudinal do Platô, dispõem de passeios laterais e nas ligações secundárias, em sentido perpendicular, apenas existe o arruamento calçadado sem passeio de protecção para o trânsito de peões. As restantes zonas da cidade e os bairros principais - Fazenda, Achadinha, Prainha, Achada de Santo António e Terra Branca - têm vindo a ser dotados com arruamentos calçadados nos eixos de circulação e acesso principal. Para as restantes zonas procede-se neste momento ao mesmo tipo de obras: Achadinha do Meio, Ponta de Água nomeadamente.

Nos bairros periféricos o trânsito de pessoas e veículos automóveis é feito pelos espaços entre os diferentes alinhamentos de casas, sem qualquer calçadamento.

De acordo com dados fornecidos pelo Projecto de Reversão de Bairros Degradados da Praia os custos de alguns perfis-tipo são os seguintes, a preços de 1985:

	Custo por ml (Esc. CV)
Tipo 1 - Arruamento calçadado com 5,80 ml passeios também calçadados com 1,0 m e 1,20 m	3 496,00

	Custo/ml (ECV)
Tipo 2 - Arruamento calçetado com 5,80 m e passeios calçetados com 2,0 m e 3,0 m (faixa de 1,0 m para plantação de árvores)	4 165,00
Tipo 3 - Arruamento calçetado com 5,80 m e passeios calçetados com 2,0 m e 1,0 m	3 782,00
Tipo 4 - Arruamento com faixa calçetada com 5,0 m sem passeios mas com vale para drenagem de água	2 225,00
Tipo 5 - Idem com 3,0 m de largura	1 335,00
Tipo 6 - Idem com 2,0 m de largura	890,00

Os perfis 1 a 3 permitem o trânsito de veículos automóveis nos dois sentidos e os perfis 4 e 5 o trânsito eventual, apenas num sentido.

CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA CONSTRUTIVO NAS ÁREAS
DE CONSTRUÇÃO ESPONTÂNEA DA CIDADE DA PRAIA

1. INTRODUÇÃO

De acordo com dados fornecidos pelo Projecto de Melhoramento das Condições de Vida nos Bairros mais Desfavorecidos da Cidade da Praia (MALU/PIUD/FABIT) a taxa de crescimento natural na cidade da Praia pode ser estimada em 2,5 % ao ano, sendo a taxa de migração - emigração para a cidade, envolvendo populações do interior que se deslocam para a cidade à procura de melhores condições de vida cerca de 3,5 % por ano. Isso traduz-se por um crescimento anual de 3000 pessoas ou seja, aproximadamente, 500 novas famílias por ano na cidade.

Pode estimar-se, segundo a mesma fonte, que perto de 80 % da população da Praia vive em bairros espontâneos representando esses bairros, por outro lado, cerca de 70 % da superfície total da cidade.

2. A OBTENÇÃO DO TERRENO

Segundo dados do mesmo Projecto referentes a três bairros - Eugénio Lima, Braco Theu e Várzea - as condições actuais de posse dos terrenos pelas famílias são as seguintes:

<u>Condições de posse</u>	<u>Várzea</u>	<u>E. Lima</u>	<u>E. Tcheu</u>
Proprietário	46,15 %	62,50 %	48,38 %
Arrendamento particular ..	-	-	6,45
Aferimento municipal	7,69	8,33	6,45
Invasão	38,46	25,00	29,03
Outras	7,69	4,17	9,69
	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>

Estes valores indicam que a percentagem de lotes controlada pelo Município é muito reduzida, 6 a 8 %, sendo elevadas em número as situações de invasão, 25 a 40 %, e de propriedade 46 a 63 %. É de presumir que grande parte das situações de propriedade não dispõem de qualquer título jurídico, mas apenas de contratos particulares, cuja validade jurídico-administrativa deverá ser precária.

A obtenção do terreno processou-se assim largamente de forma não sujeita a controlo administrativo. Segundo a mesma fonte em dois dos bairros estudados - Várzea e Eugénio Lima - apenas uma percentagem reduzida dos lotes, ~ 4 %, foram adquiridos antes de 1974 o que traduz um processo de ocupação do solo recente, e simultâneo com o processo pós-independência do país.

Cs valores de compra dos lotes indicam, dados de 1983, ainda que:

	<u>Várzea</u>	<u>E. Lima</u>	<u>B. Tcheu</u>
< 50,000\$00	46 %	47 %	17 %
> 50,000\$00	-	-	25 %

O que significa que, para lá da existência de situações de ocupação de terreno, existe um mercado de terreno nestas zonas, em paralelo com a acção de distribuição municipal de terreno por aforamento. Esta constatação é reforçada pelo facto de 20 a 37 % da população que declarou ter comprado um lote, o ter feito já com a casa construída ou em construção.

O que se passou nestes três bairros, estudados pelo citado Projecto, dá provavelmente uma imagem do que se passa na globalidade dos bairros periféricos em matéria de apropriação de terreno.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

A construção é geralmente iniciada por um núcleo base cuja área se situa entre as dimensões de 8,0 x 4,0 m e 10,0 x 5,0 m, trazendo um espaço coberto principal, semelhante ao das habitações rurais das zonas de proveniência destas populações. Este espaço será em seguida completado ao nível do r/c, ou em 1º andar se o lote for pequeno, e limitado por outras construções.

As paredes são construídas quer em pedra quer, mais recentemente, em blocos de cimento maciços feitos pelo próprio dono da casa. Quanto às coberturas, as casas mais antigas eram cobertas com ramos de palmeira ou coqueiro e, mais recentemente, com chapas de fibrocimento ou laje de betão. A cobertura com telha cerâmica por ser mais cara, é menos usada.

Este primeiro espaço coberto permite a divisão em dois compartimentos: um quarto e uma sala. Na sala desenvolvem-se a maior parte das actividades da família. Os trabalhos de cozinha são praticados num pequeno espaço coberto rudimentarmente, e anexo ao núcleo base.

Como se acentuou a construção desenvolve-se evolutivamente, de acordo com as necessidades e as possibilidades económicas das famílias. Segundo dados do Projecto já referido, 53 a 67 % das casas são construídas pelo dono e pelos seus amigos, o que traduz a dominância do sistema de auto-construção com entreaajuda nestes processos.

Não há dados sistematizados sobre o tempo de duração destas obras. No entanto, quando visitadas as casas, elas apresentam um aspecto inacabado e os seus donos habitam nelas há vários

anos, o que deixa supor que a construção pode desenvolver-se durante anos acompanhando o crescimento e evolução da composição familiar. As casas apresentam quase sempre um aspecto tosco, porque inacabadas, sem reboco exterior e pintura. O acabamento exterior das casas apenas se dá por questões de prestígio dos donos. No interior do país, nos pequenos aglomerados, onde as questões de estatuto social se colocam de forma mais aguda, as casas apresentam-se em geral mais cuidadas no tratamento das fechadas.

4. MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS USADAS

Ainda é frequente o uso da pedra para levantamento de paredes mas é um material que tende a ser substituído pelo bloco maciço de betão. Muitas vezes as paredes são feitas simultaneamente com blocos e pedra. As paredes de pedra são oneradas pelo trabalho de partir a pedra, trabalho que é pago a pessoas que se dedicam a essa tarefa, pelo transporte, que varia conforme a distância, e ainda pelo pagamento ao pedreiro e ao seu ajudante.

A execução de blocos feita pelo próprio dono no local da obra, aparece assim como menos dispendiosa, além de que o levantamento de paredes de bloco é mais fácil porque não exige o travamento das pedras, tarefa que necessita de uma certa habilitade e que justifica o recurso aos pedreiros.

Quanto aos materiais para cobertura a laje de betão tende a impôr-se generalizadamente porque permite futuramente a construção de um primeiro andar o que valoriza a construção, embora a laje tenha um comportamento térmico pior que as coberturas tradicionais.

A madeira para construção, inexistente em Cabo Verde, é um material caro. As cofragens das lajes são por isso um dos pontos críticos das construções. Se as famílias não conseguem dispor ou pedir emprestada madeira, recorrem com frequência ao aluguer de cofragens, que constitui um negócio no interior deste sistema construtivo.

Nas casas apenas são introduzidas instalações sanitárias nas fases finais e dependendo das possibilidades económicas das famílias e do seu acesso à água. O mesmo se passa com a instalação eléctrica.

5. FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Embora não haja recolha sistematizada de dados sobre o custo destas construções, pois as próprias famílias não possuem registos das despesas efectuadas, pode estimar-se que o custo deste primeiro núcleo que se vem referindo andar-se-á pelos 80 a 130 contos, dependendo da área, do grau de acabamento e do grau de participação da mão-de-obra do dono e dos seus amigos e familiares.

Segundo dados fornecidos pela DGP a estrutura do emprego em Cabo Verde traduz-se por uma repertição em que o emprego permanente

representa 50 % da população activa sendo de 20 % a percentagem do emprego temporário estruturado (Frentes de trabalho do Estado) e de 25 % a percentagem do emprego informal. É de presumir que as construções espontâneas dos bairros periféricos resultam na sua maior parte da população cujo emprego não é permanente e portanto o financiamento das construções terá que ver com o carácter aleatório da obtenção de meios financeiros.

CREDITO PARA CONSTRUCAO E AQUISICAO DE
HABITACAO EM CABO VERDE

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. BANCO DE CABO VERDE
3. CAIXA ECONÓMICA DE CABO VERDE
4. REGIME DE CRÉDITO PARA HABITAÇÃO
BONIFICADO PELO ESTADO
5. ANEXOS

1. INTRODUÇÃO

O crédito para construção e aquisição de habitação em Cabo Verde é operado através do Banco de Cabo Verde e da Caixa Económica de Cabo Verde. No ano de 1984 o montante total de crédito Predial concedido por cada uma destas instituições foi o seguinte:

	(10 ³ ECV)	%
Banco de Cabo Verde	= 80 000	75
Caixa Económica de Cabo Verde	= <u>26 600</u>	25
Total	106 600	

A Caixa Económica de Cabo Verde, criada recentemente a partir da reconversão das estruturas da antiga Caixa Económica Postal, deverá futuramente assumir a responsabilidade de todo o crédito dirigido ao Sector da Construção e Habitação (Crédito Predial) sob tutela do Banco de Cabo Verde, constituindo-se assim em agência especializada.

O número de processos atendidos em 1984 pelas duas referidas instituições de crédito foi:

Banco de Cabo Verde	82	(73 %)
Caixa Económica de Cabo Verde	<u>30</u>	(27 %)
Total	112	

Se a estes processos juntarmos os cerca de 80 a 85 fogos lançados em cada ano pelo Estado, com financiamento público, segundo dados do GEP/MALU, teremos um volume de 200 fogos ano. Ora, segundo dados de um inquérito lançado pela DGP em 1985 aos principais centros urbanos - Praia, Mindelo, São Filipe e Espargos - o aumento do número de fogos nesses centros foi de 850 fogos/ano, representando esses centros, em 1980, apenas 30 % do parque. Estes dados colocam em evidência que a parcela de novas construções com recurso ao crédito é diminuta.

Se supusermos que só tivesse havido novas construções com recurso ao crédito nesses 4 centros urbanos a percentagem teria sido de = 13 %.

O sector da construção mobiliza portanto mais vastos recursos financeiros, não dependendo unicamente do crédito operado institucionalmente. Em anos recentes com o incrementada procura de habitações por parte de estrangeiros temporariamente residentes em Cabo Verde (organismos internacionais e missões diplomáticas, técnicos e cooperantes, empresas estrangeiras) desenvolveu-se, principalmente na Praia, o recurso ao financiamento por antecipação do pagamento de rendas, sem que no entanto existam dados susceptíveis de quantificação deste crédito.

2. BANCO DE CABO VERDE

O Banco de Cabo Verde foi fundado em 1976 a partir das estruturas locais do Banco Nacional Ultramarino e do Banco de Fomento Nacional da época colonial.

O Banco tem concentrado as funções de Banco Central, Banco de Investimento e Banco Comercial. Actualmente procede a uma reestruturação interna da qual irá resultar, para o sector da construção e habitação, a passagem das suas responsabilidades de crédito nesse sector para a Caixa Económica de Cabo Verde.

No Sector do Crédito Predial, segundo informação do BCV, a actividade traduziu-se em anos recentes no seguinte:

Anos	Nº de projectos financiados	Montante financiado (10 ³ ECV)
1976-82	200	150 000
1983	59	46 274
1984	<u>82</u>	<u>81 331</u>
Total	341	277 605

Para o ano de 1983 o crédito sectorial representou aproximadamente 8 % do crédito total concedido.

Ainda em 1983 o volume de crédito médio, por operação, situou-se nos 784 contos (10³ ECV).

As condições de operação, que se mantiveram no período 1976-1984, eram as seguintes:

	Montante	Taxa de juro	Período de amortização
Crédito para construção ou compra de casa própria	70 %	9,5 %	12 anos

No início de 1985 o Banco iniciou a operação de um novo sistema de crédito de acordo com as condições que se apresentam no Quadro 1, em anexo.

O novo sistema introduziu para a aquisição de habitação própria permanente 4 classes de custo de construção a partir de 600 contos (10³ ECV), fixando em 2800 contos (10³ ECV) o limite máximo de financiamento. As taxas de juro a cargo do mutuário variando entre 7,5 e 11 %, o prazo variando entre 20 e 15 anos e a percentagem máxima do empréstimo entre 90 e 70 %, em função da avaliação efectuada pelos serviços do BCV. As taxas de juro são bonificadas pelas disponibilidades do próprio BCV a partir da taxa nominal de operação do Banco fixada em 12,5 %.

Para a aquisição de prédios mistos ou de rendimento as condições foram fixadas, sem limite do volume de crédito, em:

Taxa de juro	12,5 %
Prazo	10 anos
Percentagem máxima de empréstimo	66 %

Durante o primeiro ano de funcionamento do novo esquema, e segundo informação fornecida pelo BCV (ver Quadro 2), foram financiados 63 pedidos, 40 % dos quais no escalão 1200-2000 contos (10^3 ECV) e apenas 5 % no escalão inferior, até 600 contos (10^2 ECV).

No escalão inferior o montante médio dos empréstimos foi de 343 contos (270-490) e o rendimento médio das famílias 18 contos/mês (11-28).

A análise destes dados mostra que as operações de crédito são muito reduzidas para famílias com rendimentos mensais inferiores a 15 contos/mês.

No período compreendido entre Janeiro e Setembro de 1985 segundo também o BCV, o volume sectorial de crédito repartia-se da seguinte forma:

Tipo de operação	Nº de operações	Montante global (10^3 ECV)	Montante médio por operação (10^3 ECV)
Aquisição de habitação própria	61	56 995	932
Aquisição de prédios mistos ou renda	13	13 800	1 069
Aquisição de habitação própria por amigrantes	3	9 790	3 263

Já em 1986 o BCV financiou empreendimentos habitacionais de duas cooperativas de habitação:

	<u>10^3 ECV</u>	<u>Juro</u>	<u>Anos</u>	<u>Nº fogos</u>
Cooperativa de Habitação Económica da Praia	28 000	10 %	20	22
Cooperativa de Funcionários do MDR para a Construção de Habitação	27 000	10 %	20	18

Estes empréstimos contam com um esquema de crédito bonificado pelo Estado (Ministério das Finanças) em sistema de amortização em prestações crescentes:

Anos	Taxa de juro a cargo do mutuário	Taxa de juro a cargo do Estado
1 - 5	4 %	6 %
6 - 10	5 %	5 %
11 - 15	6 %	4 %
16 - 20	7 %	3 %

O BCV instituiu também recentemente, contas mutança crédito para emigrantes caboverdeanos no exterior, vencendo juros de 5,5% ao ano com um prémio adicional de 4,5% por cada período de 1 ano e 1 dia. Ao abrigo deste esquema podem ser obtidos empréstimos aplicados na construção, aquisição ou melhoramento de prédios para habitação própria ou para rendimento.

As condições gerais de funcionamento deste sistema são:

- Empréstimo até 80% do valor atribuído ao imóvel
- Montante máximo igual ao dobro do saldo da conta
- Prazo de 15 anos, incluindo período de utilização
- Juro mais baixo que o praticado em relação aos residentes: 8% ao ano
- Isenção de imposto de capitais, isenção temporária da contribuição predial e isenção total ou parcial de eisa
- Prazo de utilização até 2 anos

3. A CAIXA ECONÓMICA DE CABO VERDE

Pelo diploma 167/85 de 30 de Dezembro foi criada a Caixa Económica de Cabo Verde (CECV) mediante a reorganização, ditada pela lei, da antiga Caixa Económica Postal (CEP) que por sua vez havia sido criada em 1928, através do Decreto nº 15 490 de 18 de Maio.

Segundo o diploma 167/85 são atribuições da CECV, as seguintes:

- a) Receber depósitos à ordem ou a prazo de particulares, sociedades comerciais e demais pessoas colectivas de direito privado
- b) Conceder créditos pessoais
- c) Realizar operações de crédito à habitação
- d) Deter participações financeiras nos termos da lei
- e) Realizar outras operações ou serviços que lhe sejam cometidos por lei, ou autorizados pela entidade da tutela, ouvido o Banco de Cabo Verde.

Segundo o mesmo diploma, para a prossecução das suas atribuições, a Caixa poderá obter recursos junto do Banco de Cabo Verde nos termos e condições que vierem a ser acordados, sendo o seu capital de sessenta milhões de escudos integralmente subscrito pelo Estado. A tutela sobre a Caixa é exercida pelo Primeiro Ministro.

Dado que a CECV se encontra praticamente em fase de início de actividade, vamos procurar analisar sucintamente a actividade desenvolvida pelo organismo de que a caixa herdará as estruturas.

CAIXA ECONÓMICA POSTAL

A Caixa Económica Postal (CEP) foi criada como se disse em 1928 tendo conhecido um certo incremento da sua actividade após a independência nacional.

A Caixa opera a partir de uma rede de agências que funcionam anexas aos serviços dos Correios embora como instituição organicamente separada. Por esta razão a CEP dispõe de 16 agências cobrindo todas as ilhas e, nas maiores, cobrindo ainda os principais centros populacionais:

Agências

Santo Antão (4) -	Porto Novo, Ribeira Grande, Paúl e Ponta do Sol
São Vicente (1) -	Mindelo
São Nicolau (1) -	Ribeira Brava
Sal (2) -	Aeroporto do Sal e Santa Maria
Boa Vista (1) -	Sal-Rei
Maio (1) -	Vila do Maio
Santiago (3)	Praia, Assomada e Tarrafal
Fogo (2) -	São Filipe e Mosteiros
Brava (1) -	Nova Sintra

Como os depósitos funcionam a partir do Serviço de Vale Postal a Caixa não opera em todas as estações dos CTT, mas apenas naquelas onde os Correios dispõem daquele serviço. Segundo informações prestadas pelo responsável executivo, Sr. João de Deus Dias da Fonseca, as pessoas patenteiam uma certa preferência pelos serviços da CEP dada a leveza dos procedimentos para a efectivação de depósitos e de levantamentos. Os depósitos são efectuados em qualquer agência através da emissão de um vale postal endereçado à conta do interessado, e os levantamentos feitos contra apresentação de uma simples caderneta de depositante no próprio momento até ao máximo de 5000 escudos. Segundo o mesmo informador os emigrantes recorrem bastante à CEP para efectivação de depósitos mas em geral não pedem empréstimos. Efectuam esses depósitos durante os períodos de férias que gozam em Cabo Verde.

Quanto ao reembolso das quantias emprestadas pela CEP foi afirmado que de um modo geral não existem quaisquer problemas embora por vezes a Caixa tenha que recorrer aos fiadores.

OPERAÇÕES PASSIVAS

A CEP recebe depósitos à ordem e a prazo, quer de particulares quer de organismos incluindo depósitos efectuados pelos próprios CTT.

Os depósitos, até 1 de Janeiro de 1985, eram remunerados de acordo com o seguinte esquema:

- A ordem - 3,5 % ao ano até 100 contos
- A prazo - 5,0 % ao ano até 200 contos

Após aquela data as condições foram alteradas passando a vigorar o mesmo esquema praticado pelo BCV (ver Quadro 3). As remunerações foram portanto melhoradas quer nos depósitos à ordem quer a prazo.

OPERAÇÕES ACTIVAS

As modalidades de crédito facultadas até à data pela CEP são as seguintes:

1. Empréstimos ordinários (para funcionários)
2. Empréstimos especiais (para doença em geral)
3. Empréstimos para compra ou construção de casa
4. Empréstimos para ampliação, reparação e conservação de casa (empréstimos hipotecários)
5. Letras e particulares

1. EMPRÉSTIMOS ORDINÁRIOS

São empréstimos só concedidos aos Servidores do Estado, cujo montante máximo é calculado entre 2 e 12 meses de vencimento. Vencem um juro de 7,5 % ao ano, com garantia apresentada por fiador idóneo e prazo de reembolso variando de 1 a 4 anos. O esquema é o seguinte:

<u>Estatuto do funcionário</u>	<u>Montante máximo de empréstimo (meses)</u>	<u>Prazo máximo de reembolso (prestações mensais)</u>
Pago à quinzena/interino....	2	12
Do quadro (até 4 anos)	4	18
Do quadro (4-10 anos)	6	24
Do quadro (+ 10 anos)	12	48

2. EMPRÉSTIMOS ESPECIAIS

Só concedidos a servidores do Estado, com valor máximo igual a 6 meses de vencimento qualquer que seja o estatuto e categoria do funcionário. Prazo de amortização máximo de 24 meses, aplicando-se para os escalões inferiores as mesmas limitações do esquema anterior. Necessitam de fiador e vencem juro de 6 %. São em geral concedidos para situações de doença.

3. EMPRÉSTIMOS PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO DE CASA

São empréstimos concedidos quer a funcionários do Estado quer, mais recentemente, a particulares, sob hipoteca do terreno ou da casa, ou sob garantia real.

Estes empréstimos, até 1974, venciam um juro de 6 % e prazo de reembolso de 12 anos tendo, a partir de Setembro de 1984, as condições sido alteradas para 8,5 % de juro e 15 anos de prazo, respectivamente. Actualmente, com a transformação da Caixa Económica Postal em Caixa Económica de Cabo Verde, as condições que serão praticadas serão condições iguais às do Banco de Cabo Verde (ver Quadro 1).

O montante máximo dos empréstimos é calculado com base no vencimento ou rendimento dos beneficiários, sendo esse valor máximo igual a 4 anos de vencimento. O montante não pode em qualquer caso ultrapassar a avaliação feita pela Caixa ou o orçamento apresentado. O desconto das prestações é efectuado directamente no vencimento no caso de funcionários, e semestralmente nos outros casos.

Inicialmente este tipo de empréstimo era apenas concedido a funcionários do Estado com mais de 5 anos de serviço, mas actualmente o sistema foi liberalizado e aberto a qualquer pessoa desde que apresentando garantias perante a Caixa.

4. EMPRÉSTIMOS PARA AMPLIAÇÃO, REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CASA (Crédito hipotecário)

São empréstimos de que podem também beneficiar os servidores do Estado mas que se destinam em especial aos particulares. São concedidos mediante hipoteca da casa (em geral as pessoas hipotecam o r/c para construir o 1º andar, mas também pode servir para ampliar um ou dois quartos, segundo informações do gerente).

A caixa empresta até 50 % do valor atribuído à casa, com uma taxa de 8 % ao ano e prazo de reembolso de 8 anos.

5. LETRAS A PARTICULARES

São empréstimos em geral feitos a comerciantes com valor máximo de 20 contos, garantidos por 3 fiadores idóneos perante a Caixa, vencem uma taxa de juro de 9 % e deverão ser pagos até 6 meses.

A regulamentação na qual se baseia esta actividade foi estabelecida pelas Portarias 3103 de 19 de Novembro de 1945 e 6153 de 12 de Junho de 1961. Esta regulamentação visava disciplinar a concessão de adiantamentos a servidores do Estado, e por essa razão as modalidades previstas de crédito tinham a designação de adiantamentos: Adiantamentos ordinários, especiais e para compra ou construção de casa. Após a independência, como se acentuou, os esquemas foram liberalizados passando a abranger também os particulares não funcionários.

BREVE ANÁLISE DA ACTIVIDADE DA CEP NOS ÚLTIMOS ANOS

Segundo dados facultados pelo gerente (ver Anexo 4), a actividade da CEP pode sinteticamente resumir-se:

DEPÓSITOS

Verifica-se que o volume anual de depósitos se deve ter mantido com evolução lenta até à altura da independência em 1975, tendo em seguida crescido rapidamente e apresentando no final do período 1975-80 um valor - 3 x superior ao de 1975. O mesmo ritmo se manteve no período 1980-85 com crescimento no final de - 3,5 x superior aos valores do início do período. As taxas de variação anual são respectivamente:

1980-81	+ 14 %
1981-82	+ 42 %
1982-83	+ 66 %
1983-84	+ 2 %
1984-85	+ 39 %

Este aumento do volume de depósitos segundo o gerente deveu-se por um lado ao facto de a CEP remunerar os depósitos à ordem, contrariamente ao BCV que não fazia até 1985, e ao facto de a Caixa dispor de uma boa rede de agências.

No entanto a estrutura espacial dos volumes de depósito mostra que o peso maior cabe à cidade da Praia (91 %) cabendo ao resto do país apenas 9 %.

Dado que a Caixa não dispõe de dados tratados que separem os depósitos efectuados por particulares dos efectuados por organismos, não se fica com uma ideia precisa das origens desses fundos. Apenas foi referido que os próprios CTT detinham em 1985 um saldo depositado de aproximadamente 27 000 contos.

Quanto ao tipo de depósito o maior volume cabe aos depósitos à ordem que apresentam mais de 90 % do volume total.

EMPRÉSTIMOS

Os volumes de empréstimos efectuados nas diferentes modalidades, para 1984 e 1985, foram os seguintes:

EMPRÉSTIMOS (10³ ECV)

	Fins sociais	Compra ou construção	Hipoteca a particulares	Doença	Letras a particulares	Total
1984	88 146 (75%)	24 002 (20%)	2666 (2%)	283 (0,2%)	2504 (2%)	117 601
1985	95 129 (77%)	19 283 (16%)	5893 (5%)	347 (0,3%)	1834 (1,5%)	122 486

Verifica-se portanto que o maior volume de crédito é concedido na modalidade de fins sociais (= 75 a 77 %) representando o crédito Predial (compra ou construção, e hipoteca a particulares) um volume de 21 a 22%.

Comparando o número de processos tendidos e o volume de crédito concedido, verifica-se que o valor médio por operação se situa em:

CRÉDITO PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO (10³ ECV)

Ano	Nº de operações	Volume total de crédito	Volume médio de crédito por operação
1982	22	14 632	665
1983	34	16 469	484
1984	30	24 002	800

Segundo informação do gerente, nos últimos anos as operações variaram em volume desde um mínimo de 400 contos até um máximo de 1600 contos.

4. REGIME DE CRÉDITO PARA HABITAÇÃO BONIFICADO PELO ESTADO

Pelo Diploma 164/85 de 30 de Dezembro foi instituído um regime de crédito, bonificado pelo Estado, para concessão de empréstimos destinados à aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de habi-

tação própria permanente.

As entidades autorizadas a conceder créditos ao abrigo deste regime são o Banco de Cabo Verde e a Caixa Económica de Cabo Verde, sendo os processos instruídos e analisados tecnicamente pelo Instituto de Fomento da Habitação e as bonificações processadas através da Direcção-Geral de Finanças, do Ministério das Finanças.

O Diploma prevê que a dotação orçamental para bonificação, em cada ano fixada no Orçamento Geral do Estado, seja repartida da seguinte forma:

- 35 % para aquisição de habitação social promovida pelo Estado
- 30 % para construção ou aquisição por cooperativas de habitação económica ou associações para construção de casa própria
- 30 % para construção ou aquisição de casa própria em regime individual através de programas de auto-construção apoiada
- 5% para operações de reabilitação, ampliação e beneficiação de casa própria.

O Diploma institui parâmetros de entrada no sistema quer físicos, quer financeiros:

Físicos - Áreas Brutas inferiores a 114 m² (edifícios multi-familiares) e 134 m² (habitação unifamiliar)

- Áreas por tipologia T2, T3, T4 a variarem entre os limites:

	<u>Multifamiliar (m²)</u>	<u>Unifamiliar (m²)</u>
T2	44 - 84	56 - 90
T3	56 - 100	76 - 120
T4	64 - 112	86 - 134

Financeiros - Rendimento mensal bruto do agregado familiar inferior a 50 000,00 (ECV)

- Montante máximo do empréstimo 1600 contos (10³ ECV)
- Custo máximo de habitação igual a 1800 contos (10³ ECV)
- Valor da prestação anual de reembolso do empréstimo não inferior a 20 % do rendimento anual do agregado familiar beneficiário.

Quanto a benefícios, enquadrados por três escalões de rendimento e três classes de construção, o diploma prevê percentagens de taxa de juro a suportar pelo Estado e taxas mínimas a suportar pelos mutuários, segundo o esquema seguinte:

Escalaões (em 10 ³ ECV por mês)	Taxas a cargo do Estado - Classes de construção (%)			Taxas mínimas do mutuá- rio - Classes de cons- trução (%)		
	<u>A(T2)</u>	<u>B(T3)</u>	<u>C(T4)</u>	<u>A(T2)</u>	<u>B(T3)</u>	<u>C(T4)</u>
Escalaão I < 25	6	5	4	4	5	6
Escalaão II 25 - 40	5	4	3	5	6	7
Escalaão III 40 - 50	4	3	2	6	7	8

Este diploma, recentemente publicado, não foi ainda aplicado na prática. Os dois financiamentos feitos pelo ECV a cooperativas, já em 1986, resultaram de processos entrados no Banco anteriormente à publicação do Decreto 164/85.

BANCO DE CABO VERDE

EMPRÉSTIMOS DESTINADOS A AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE

QUADRO 1

Custo da habitação (1)	Taxa de juros nominal (2)	Bonificação (3)	Taxa de juros a cargo do mutuário (4)	Prazo Máximo (anos) (5)	Percentagem máxima do empréstimo em função de (1) (6)
Até 600 c	12,5	5	7,5	20	90
601 - 1200 c	12,5	4	8,5	20	85
1201 - 2000 c	12,5	2,5	10	18	80
+ 2000 c	12,5	1,5	11	15	70

- Valor máximo do financiamento bancário para qualquer nível de taxa de juros: 2 800 000 esc
- A avaliação ou os orçamentos deverão ser certificados pelos técnicos do B.C.V.

EMPRÉSTIMOS DESTINADOS A AQUISIÇÃO DE PRÉDIOS MISTOS OU DE RENDIMENTO

	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
taxa máxima	12,5	0	12,5	10	66

FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS DE 1985 (MARÇO)
A 1986 (MARÇO) PELO BANCO DE CRED VERDE

QUADRO 2

(Valor em contos)

ESCALÕES	Nº. PEDIDOS		VALOR MÉDIO EMPÉSTIMOS	VALOR MÁXIMO E MÍNIMO	RENDIMENTO MÉDIO FAMILIAR	RENDIMENTO MÁXIMO E MÍNIMO
	FINANCIADOS					
Até 600 c.	3	⁷⁰ 5	343	490 270	18	28 11
601 - 1.200	16	25	582	850 200	23	39 14
1.201 - 2.000	27	43	956	1.660 400	33	91 18
2.000	17	27	1.691	2.800 600	51	99 30
	<u>63</u>	<u>100</u>				

QUADRO 3 -- BANCO DE CAEC VERDE -- 1986

OPERAÇÕES PASSIVAS
DEPÓSITOS

A	DEPÓSITOS A ORDEM	
	ATÉ 200.000\$00	4%
	EXCEDENTE DE 200.000\$00	1,75%
B	DEPÓSITOS A PRAZO DE 90 DIAS	4%
C	DEPÓSITOS A PRAZO SUPERIOR A 90 DIAS MAS NÃO A 180 DIAS	5,5%
D	DEPÓSITOS A PRAZO SUPERIOR A 180 DIAS MAS NÃO INFERIOR A 1 ANO	8,5%
E	DEPÓSITOS A PRAZO SUPERIOR A 1 ANO	10%

OPERAÇÕES ACTIVAS
EMPRÉSTIMOS

A	OPERAÇÕES A PRAZO NÃO SUPERIOR A 90 DIAS	10%
B	OPERAÇÕES A PRAZO SUPERIOR A 90 DIAS MAS NÃO A 180 DIAS	10,5%
C	OPERAÇÕES A PRAZO SUPERIOR A 180 DIAS MAS NÃO A 1 ANO	11%
D	OPERAÇÕES A PRAZO SUPERIOR A 1 ANO MAS NÃO A 5 ANOS	11,5%
E	OPERAÇÕES A PRAZO SUPERIOR A 5 ANOS	12,5%

CÁIXA ECONOMICA POSTALDADOS SOBRE A ACTIVIDADE DESENVOLVIDA

1. ORIGEM DOS FUNDOS DA CAIXA

Provém de pequenas poupanças efectuadas desde a sua criação até à presente data.

1.1. VALOR TOTAL DOS DEPÓSITOS EFECTUADOS

1970	26 446
1975	24 025
1980	78 670
1981	89 371
1982	126 542
1983	209 798
1984	205 681
1985	285 045

1.2. VALOR DOS DEPÓSITOS EFECTUADOS POR LOCALIDADE

Anos de	1984	1985
Praia		258 415
Santa Catarina		1 345
Tarrafal		646
Maio		1 697
Boa Vista		489
Ribeira Brava		2 344
Santa Maria		176
Aeroporto do Sal		1 125
S. Vicente		11 208
Porto Novo		600
Paul		1 075
Ponta do Sol		550
Ribeira Grande		1 451
Nova Sintra		314
São Filipe		1 667
Mosteiros		1 943

1.3. VALOR DOS DEPÓSITOS, POR TIPO DE DEPÓSITO

A estrutura da Caixa não permite desdobrar neste momento os depósitos particulares dos depósitos oficiais.

	1984	1985
Total dos depósitos à ordem	196 288	265 879
Total dos depósitos a prazo	9 393	19 166

2. APLICAÇÃO DE FUNDOS - EMPRÉSTIMOS

Os fundos resultantes de depósitos efectuados são aplicados nas diversas modalidades de créditos, tais como:

Empréstimos Ordinários	(a)	{	fins sociais; resolver pro- blemas de doença; aquisição de moradia própria; e cons- trução de moradia.
Empréstimos Especiais			
Empréstimos Compra de Casa			
Empréstimos Construção de Casa			
Empréstimos Ampliação	(b)	{	Beneficiação de moradia própria e fomento da cons- trução de prédios
Empréstimos Reparação			
Empréstimos Conservação			

- (a) Exclusivamente aos servidores do Estado
 (b) Beneficia também os servidores do Estado mas é concedido especialmente a particulares

2.1. CRÉDITO PARA COMPRA E CONSTRUÇÃO DE CASA

		Letras a particulares	Hipotecário a particulares
1970	610	6 507	5 420
1975	-	-	-
1980	7 941	3 627	8 733
1981	9 242	2 978	11 308
1982	14 632	2 904	3 215
1983	16 469	3 937	3 434
1984	24 002	2 504	2 666
1985	19 283	1 834	5 893

2.2. CRÉDITO PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO

Foi discriminado no ponto 2.1

2.3. CRÉDITO PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO

Nº Empréstimos			
1982	-	22	(a)
1983	-	34	(b)
1984	-	30	(c)

- (a) 7 a particulares
 (b) a particulares
 (c) 6 a particulares

Valor mais alto
 Valor médio
 Valor mais baixo

Rendimento familiar mais alto ...
 Rendimento familiar médio
 Rendimento familiar mais baixo ..

2.3.1. CRÉDITO PARA COMPRA OU CONSTRUÇÃO, POR LOCALIDADE

	Praia	São Vicente
1982		
1983		
1984		
1985		

2.4. TOTAL DE CRÉDITO PARA FINS SOCIAIS - ATÉ UM ANO

1970 ...	10 130
1975 ...	710
1980 ...	68 611
1981 ...	59 919
1982 ...	79 230
1983 ...	87 000
1984 ...	88 146
1985 ...	95 129

2.5. CRÉDITO PARA FINS SOCIAIS

	2 meses	4 meses	6 meses	12 meses
1983				
1984				

De momento é muito difícil e moroso o fornecimento destes dados tendo em vista o modo em que se encontra escriturado o serviço.

2.6. CRÉDITO POR DOENÇA

1983	138 contos
1984	283 "
1985	347

2.7. CRÉDITO PARA FINS SOCIAIS

	Nº Empréstimo	Valor máximo	Valor médio	Valor mínimo
		Rendimento máximo familiar	Rendimento médio familiar	Rendimento + beixo familiar
1982 ...				
1983 ...	1442	(Nº de empréstimos)		
1984 ...	1784			
1985 ...	1940			

2.7.1. CRÉDITO PARA FINS SOCIAIS POR LOCAL

Praia	S. Nicolau
Santa Catarina	Maria
Tarrafal	do do Sol
Maio	ente
Boa Vista	Novo
Brava	do Sol ...
S. Filipe ...	Paul
Mosteiros	Ribeira Grande

Os créditos concedidos abrangem todas as categorias sociais, sendo concedidos a todos os servidores do Estado em qualquer localidade do País.

Elaborado por

Praia, 15-6-86.

/João de Deus Dias da Fonseca/

ANEXO G. CARÊNCIAS E AVALIAÇÃO DO PODER DE AQUISIÇÃO

Como indicam as primeiras discussões sobre o problema populacional, a definição de como e onde irá crescer a população é fundamental se se pretende quantificar a necessidade de novos fogos, o seu tipo e localização, assim como a quantidade de transformações necessárias, tanto para as infraestruturas como para as próprias habitações. Os serviços cabo-verdianos de estatística e o Banco Mundial elaboraram vários quadros na base de diferentes hipóteses. Os documentos relacionados com os Objectivos e Estratégias utilizaram na preparação do II Plano hipóteses médias do censo de 1980 para projectar a necessidade de novas habitações, regular o crescimento e reduzir a superlotação das habitações já existentes.

De acordo com as hipóteses médias, espera-se um crescimento global da população de 2,8% de 1985 a 1990 e de 3,3% de 1990 ao ano 2 000. A população urbana deve crescer, segundo as estimativas, entre 9% e 5,6% nos mesmos periodos, com valores relativos mais acentuados na cidade da Praia. A população da Praia deve crescer 70% sobre os níveis de 1980, até 1990, e outros 70% de 1990 ao ano 2 000, o que dá um crescimento de 7% ao ano. Espera-se que a população do Mindelo cresça numa percentagem inferior, cerca de 4,1%. Por outro lado, nas cidades e áreas semi-urbanas o crescimento no seu nível mais elevado poderá atingir os 8,6% ao ano na década de 1990-1999.

Esta projecção dependerá do sucesso do programa do GCV de encorajar as populações a permanecerem nas áreas rurais e semi-urbanas em vez de emigrarem para as cidades.

Relativamente às populações rurais, espera-se um crescimento moderado. De acordo com essas perspectivas, haverá um decréscimo gradual de 43% da população global até o ano 2 000 e de quase 60% até 1985, enquanto que a população urbana crescerá de 28% a 36% e a população semi-urbana aumentará de 12,5% a 20%. Essas projecções estão resumidas nos quadros G-1 e G-2.

O Banco Mundial elaborou as projecções de acordo com as várias hipóteses e considerando as taxas de natalidade e a emigração. Todas essas situações prevêm que, exceptuando uma natalidade mais baixa e ausência de emigração, esses números sejam mais baixos do que as hipóteses médias cabo-verdianas apresentadas abaixo. Isso sugere que as projecções cabo-verdianas possam ser mais elevadas mas que não subestimam o crescimento. Portanto, as projecções das necessidades habitacionais baseadas nas hipóteses médias podem ser de certa forma elevadas, comparando com as necessidades actuais.

QUADRO G-1: POPULAÇÃO URBANA, SEMI-URBANA E RURAL, PROJECCÕES 1980, 1985, 1990, 2000
Em Milhares e Percentagem do Total da População

	1980		1985		1990		2000	
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
CABO VERDE	295.7	100.0	336.7	100.0	383.7	100.0	509.3	100.0
Cidades (urbanas)	77.7	26.3	94.7	28.1	118.0	30.8	185.0	36.3
- Praia	(38.1)		(49.6)		(64.7)		(110.0)	
- Mindelo	(39.6)		(45.1)		(53.3)		(75.0)	
Vilas (semi-urbanas)	35.8	12.1	42.2	12.5	56.4	14.7	104.9	20.6
Rural	182.2	61.6	199.8	59.4	209.3	54.5	219.4	43.1

Fonte: Grupo de Trabalho - Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico: Desenvolvimento das Projeções Demográficas (Hipótese Média), Doc. 7, Setembro de 1985.

QUADRO G-2: POPULAÇÃO URBANA, SEMI-URBANA E RURAL
AUMENTO DE PERCENTAGEM MÉDIA ANUAL, PROJECCÕES ATÉ 2000

	1980-1985	1985-1990	1990-2000
CABO VERDE	2.8	2.8	3.3
Cidades	4.4	4.9	5.6
- Praia	6.0	6.1	7.0
- Mindelo	2.8	3.6	4.1
Vilas	3.6	6.7	8.6
Rural	1.9	1.0	0.5

Fonte: Grupo de Trabalho - Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico: Desenvolvimento das Projeções Demográficas (Hipótese Média), Doc. 7, Setembro de 1985.

As análises apresentadas a seguir procuram quantificar as necessidades de serviços habitacionais para o período dos próximos cinco anos. A análise é baseada na metodologia do documento Objectivos e Estratégias do II Plano. Para o país no seu todo, o número global de casas está muito próximo do número de famílias, com base nos dados do recenseamento de 1980 com um deficit de 938 habitações. Além disso, 1398 fogos são considerados impróprios para habitação, isto é, construídos sem material adequado.

Comparando os números do recenseamento de 1980 com os resultados da Contagem Especial da População em 1985, pode-se verificar o crescimento e a evolução nos números de unidades habitacionais. O Quadro G-3 indica a situação nas áreas urbanas, semi-urbanas e rurais, incluindo Praia e Mindelo. Concluiu-se existir uma média de 5,2 pessoas por família.

QUADRO G-3: EVOLUÇÃO POPULACIONAL E DE HABITAÇÃO

	População 1985	Evolução Populacional 1980-1985	Evolução nº de Famílias	Evolução Fogos 1985	Evolução nº de fogos	Excesso/ (Deficit)
Centros						
Urbanos	94 677	18 120	3 524	19 247	3 937	413
-Praia	49 600	11 300	2 132	9 932	2 669	537
-Mindelo	45 077	6 820	1 392	9 315	1 268	(124)
Vilas						
semi-urb.	42 228	5 386	1 036	_____	1 063	(3 328)
Zonas						
Rurais	199 750	17 446	3 335	_____	_____	_____
TOTAL	<u>336 655</u>	<u>40 952</u>	<u>7 915</u>	_____	<u>5 000</u>	<u>2 915</u>

Utilizando as projecções populacionais mostradas no Quadro G-1 e considerando um total familiar de 5,2 pessoas, conta-se com um crescimento populacional durante o período do II Plano, 1986-90, da ordem dos 47 062 pessoas ou 9 131 famílias, distribuídas entre as áreas urbanas e rurais como vem indicado no Quadro G-4.

QUADRO G-4: ALTERAÇÕES NA POPULAÇÃO E NÚMERO DE FAMÍLIAS

	Aumento da População	Aumento do nº de famílias
Centros urbanos	23 323	4 527
Vilas semi-urb.	14 152	2 769
Zonas Rurais	9 587	1 844
TOTAL	<u>47 062</u>	<u>9 131</u>

Além do mais considerando que 2% das casas construídas antes de 1970 precisam ser substituídas anualmente, outras 615 casas precisam de ser construídas em sua substituição. Portanto, quase

2 500 casas por ano serão necessárias para acompanhar as necessidades do crescimento e substituição.

As necessidades mais prementes são as de novas unidades para aliviar a sua superlotação das casas existentes. No padrão aceitável da DGUHSB, duas pessoas por quarto, um total de 37% ou 21 653 habitações estavam superlotadas em 1980 e 23% tinham menos de duas pessoas por quarto, incluindo 5% de moradias que estavam vagas. As ilhas com maior emigração, Boa Vista e Brava tinham o maior número de unidades sublotadas. S. Vicente e S. Nicolau tinham também um número substancial de moradias sublotadas (38% e 35% respectivamente). Fogo, Santo Antão e Santiago tinham o maior número de moradias com um e dois quartos e, conseqüentemente, maior superlotação. No Fogo, 43% das habitações estavam superlotadas, em Santo Antão, 46% e em Santiago, 40% (42% no Concelho da Praia). A DGUHSB sugere que para reduzir a sobreocupação será necessário construir um número de 10 827 fogos. Isso equivale a construir uma nova habitação por cada duas superlotadas.

Resumindo, as necessidades habitacionais para 1985 são calculadas em 19 155 fogos, como se mostra no Quadro G-5.

QUADRO G-5: NECESSIDADES HABITACIONAIS, 1985

Fogos com materiais não duráveis	1 398
Excesso de famílias por moradia	938
Superlotação	10 827
Crescimento excessivo das famílias por unidades produzidas	2 915
Substituição de moradias velhas	3 077
TOTAL DE HABITAÇÕES NECESSÁRIAS	<u>19 155</u>

Portanto, durante o II Plano (1986-1990) calcula-se que serão necessárias 19 155 fogos para atingir o nível necessário para 1985, mais 9 131 para acompanhar o crescimento do número de famílias e 3 077 para substituir as unidades velhas, totalizando 31 363. Isso equivale a 6 272 fogos por ano ou seja um aumento de 52% em relação ao número de fogos de 1980.

Essa necessidade de mais de 6 000 fogos por ano é seis vezes superior ao que a construção corrente calculada em 1 000 por ano (1980-85). Esses cálculos, muito por alto, não levam em consideração as necessidades de melhoria de qualidade das cozinhas, casas de banho, latrinas, electricidade e o acesso à água e esgotos.

Está claro que um aumento desta magnitude em relação à produção corrente, mesmo do tipo mais elementar como a casa evolutiva, não pode ser conseguido num período de cinco anos e, nem mesmo num período de dez anos. Os custos e disponibilidade de terreno, materiais e mão de obra, impedem qualquer possibilidade realista de cobrir completamente as necessidades habitacionais nos próximos anos.

A DGHHSB não fez qualquer tentativa de quantificar os custos das necessidades de produção e nem sequer as necessidades de certos tipos de casas. Isso deve ser feito antes de se fazer qualquer cálculo do investimento necessário. Por exemplo, dos seis mil fogos necessários por ano, qual é a percentagem para habitações evolutivas? E para as unidades "sociais" acabadas? Só depois de uma tal análise ser feita é que se pode calcular o custo por unidade de acordo com o tipo.

Um cálculo dos recursos necessários a investir para se satisfazerem as necessidades habitacionais é apenas um primeiro passo. Talvez o mais importante seja determinar a procura real de habitação. A procura real é o que a família quer em relação com o que pode pagar e o que quer fazer para conseguir esse padrão habitacional. Por exemplo, uma família pode querer construir uma casa com a sua própria mão de obra e pagar 25% dos seus rendimentos para a habitação. Outra que ganhe a mesma quantia pode preferir viver em condições mais pobres e poupar dinheiro para que alguém lhe construa a casa. Outra família pode apenas querer gastar 15% na habitação, viver em piores condições e gastar os seus proventos em outras coisas que não a habitação.

A procura real não é fácil de determinar. Contudo, diversos parâmetros podem ser observados numa primeira fase através da utilização de levantamentos simples que focalizem determinados rendimentos, padrões de despesas e preferências habitacionais.

O cálculo da procura real é um instrumento importante da planificação. Fornece a caracterização que o governo pode utilizar para determinar o investimento necessário no sector, quais os recursos disponíveis das famílias e o que é exigido doutros sectores, o apoio necessário do governo e para onde é que esse apoio pode efectivamente ser dirigido.

O cálculo das necessidades habitacionais do II Plano é um primeiro passo salutar. Agora o que é preciso é traduzir essas necessidades em políticas e programas práticos, através da quantificação das necessidades, outros cálculos da procura real e a determinação dos recursos disponíveis para cobrir a procura.

O documento sobre Objectivos e Estratégias não chega a este ponto. No máximo propõe uma quantia fixa de investimento reparando-a para os diferentes tipos de fogos que podem ser construídos, quantia que para o nível de investimento é hipotética. O custo para cada tipo de habitação não é explicado e também não se explica a distribuição de recursos por cada tipo de casa. De igual modo, na medida em que não foram calculadas as necessidades para diferentes tipos de soluções, também não se pode saber até onde esse investimento pode contribuir para resolver o problema habitacional, excepto dizer-se que uma percentagem das necessidades globais pode ser satisfeita. Uma proposta de distribuição eficaz dos recursos não pode ser conseguida utilizando este cálculo. Além disso, as fontes de investimento são hipotéticas e os níveis básicos desses investimentos não são apresentados. A sugestão de que

30% desses investimentos poderá advir de subsídios de arrendamento, por exemplo, representa um grande aumento dos níveis correntes de arrendamento de casa, pelas instituições financeiras existentes.

O documento sobre Objectivos e Estratégias apresenta duas hipóteses relativamente ao investimento. A hipótese A estima que cinco milhões de contos serão investidos na habitação durante o período de cinco anos, construindo 2 050 fogos por ano nos últimos três anos e a hipótese B prevê sete milhões de contos de investimento para 3 500 fogos ao ano. Esta análise baseia-se nos quadros apresentados no fim deste documento. Diferem dos quadros do texto porque ambas as hipóteses apresentam custos semelhantes para os diferentes tipos de habitações e um investimento menor nos dois primeiros anos que nos três últimos. O Quadro G-6 delinea essas duas hipóteses que dizem respeito a preço único por unidade e ao volume de construção.

A hipótese A prevê a construção no sector privado num nível só um pouco superior à construção actual com 80% correspondendo à construção espontânea que se vem fazendo para as famílias de baixo rendimento. A maior parte das outras construções, cerca de 1 000 fogos por ano deverá resultar de programas apoiados pelo governo. Quase três quartos das actividades de habitação apoiadas são dirigidos para famílias de baixo rendimento e o resto para a habitação de funcionários públicos. Toda a assistência do governo em matéria de habitação deverá sair de subsídios de crédito e a habitação dos funcionários públicos deverá ser também financiada com os fundos do orçamento geral do estado.

A hipótese B prevê que o volume de construção apoiado pelo governo deverá duplicar em cada categoria. A construção para famílias de baixo rendimento pelo sector privado só terá um aumento de 18% enquanto que a construção para pessoas de rendimento mais elevado deverá duplicar passando a ser de 500 moradias por ano.

Não foi apresentada qualquer razão lógica para as previsões em qualquer das hipóteses. Parece que um certo nível de compromisso foi assumido na hipótese A, que relata o estado actual de construção de casas para aumentar o nível planeado entrando com o quadro das projecções do PACIM e do PNUD e para englobar os vários projectos de pequenas cooperativas/associações que foram formadas recentemente. Dos 2 050 fogos por ano, incluindo o aumento das 200 unidades, cerca de 80% das casas necessárias para se dar resposta ao crescimento populacional, será conseguido. Contudo, o deficit habitacional continuará a aumentar, mesmo que o nível de construção aumente em quase o dobro entre 1980-85.

QUADRO G-6: SEGUNDO PLANO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO
HIPÓTESES A & B
MÉTODO DE IMPLEMENTAÇÃO, CUSTO POR MORADIA
ESTIMATIVA DO VOLUME DA PRODUÇÃO

Método de implementação (contos)	custo/habit. (contos)	Nº fogos/ano	
		Hip. A	Hip. B
Desenvolvimento Público			
moradias "sociais"	2 000	50	100
moradias "económicas"	1 000 (1)	100	200
Cooperativas/Associações			
Cooperativas de habitação	1 500	25	50
Associações habitacionais	200/150 (2)	25	50
Construção com entre-ajuda			
Nível médio	1 500	100	200
Baixo rendimento	200	500	1 000
Recuperação de bairros	100	100	200
Melhoria de casas rurais	100	100	200
TOTAL APOIO DO GOVERNO		1 000	2 000
Construções privadas			
Nível alto	3 000	200	300
Baixo rendimento	250	850	1 000
TOTAL MORADIAS/ANO		2 050	3 500
TOTAL MORADIAS 1986-1990		8 400	14 400

Fonte: Grupo de Trabalho - Habitação, Urbanismo e Saneamento Básico: Subsector da Habitação: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento. Dezembro de 1985.

- 1) O Quadro para a Hipótese A apresenta um erro por custo de moradia de 200 contos.
- 2) 200 contos por moradia na Hipótese A e 150 contos na Hipótese B.

A Hipótese B parece ser uma previsão optimista que duplica os resultados da assistência por parte do governo na Hipótese A. A Hipótese B deve cobrir as necessidades de crescimento relativas ao aumento populacional e contribuir em cerca de 1 000 unidades por ano para reduzir as necessidades globais acima descritas.

Os mecanismos institucionais de implementação são ligeiramente apontados no documento mas não é indicado o investimento e a produção projectados para as capacidades institucionais exis-

tentes. Isso será essencial para planificar os objectivos sob estas hipóteses ou outras quaisquer para os próximos cinco anos.

Em qualquer das duas hipóteses o investimento é projectado anualmente aos mesmos níveis, entre 1988 e 1997 e a cerca de 30% desses níveis em 1986 e 70% em 1987. Isto resulta aparentemente do facto de se pressupor que serão necessários dois anos para atingir os níveis de produção projectados. A habitação rural e melhoramentos implicam investimentos iguais em cada ano.

Os níveis de investimento e as fontes de financiamento para as duas hipóteses são indicados no Quadro G-8.

Como se indica no Quadro G-7, espera-se que mais de 60% do financiamento provenha de fontes de "crédito normal" que inclui o crédito não subsidiado do BCV e da Caixa, mas representa principalmente os gastos directos das poupanças familiares para a habitação e não "crédito" em si.

QUADRO G-7: SEGUNDO PLANO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO
HIPÓTESE A & B
FONTES DE FINANCIAMENTO

FONTES DE FINANCIAMENTO	1986	1987	1988	1989	1990	TOTAL	% DO TOTAL
HIPÓTESE A							
Governo	37,5	87,5	125,0	125,0	125,0	500,0	9%
Crédito Subsidiado	130,25	277,25	387,5	387,5	387,5	1 570,0	30%
Cred. Normal	243,75	568,75	812,5	812,5	812,5	3 250	61%
TOTAL	411,5	933,5	1 325,0	1325,0	1325,0	5 320,0	
HIPÓTESE B							
Governo	75,5	175,0	250,0	250,0	250,0	1 000,0	9%
Cred. Subsid.	259,75	552,75	772,5	772,5	772,5	3 130,0	28%
Cred. Normal	252,0	1225,0	1750,0	1750,0	1750,0	7 000,0	63%
TOTAL	859,75	1952,75	2772,5	2772,5	2772,5	11 130,0	

Fonte: Grupo de Trabalho, DGHUSB, Subsector da Habitação: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento, Dezembro de 1985.

QUADRO G-8: SEGUNDO PLANO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO

HIPÓTESES A & B

INVESTIMENTO E FONTES DE FINANCIAMENTO, 1986-1990
(milhares de contos)

<u>Método de Implementação</u>	<u>Hip. A</u>	<u>Hip. B</u>	<u>Fonte de Financiamento</u>
<u>Desenvolvimento Público</u>			
Moradias "Sociais"	400	800	Governo 50%
Moradias "Económicas"	400 *	800	Crédito subsid. 50%
			Governo 75%
			Crédito Subsid. 25%
<u>Cooperativas e Associações</u>			
Cooperativas de Habitação	150	300	Crédito Subsidiado
Associações Habitacionais	20	30	Crédito Subsidiado
<u>Construção com Entre-Ajuda</u>			
Nível Médio	600	1 200	Crédito Subsidiado
Baixo Rendimento	400	800	Crédito Subsidiado
<u>Recuperação de Bairros</u>	50	100	Crédito Subsidiado
Melhoria de Habitações Rurais	50	100	Crédito Subsidiado
TOTAL APOIO DO GOVERNO	2 070 *	4 130	
<u>Construção Privada</u>			
Nível alto	2 400	6 000	Crédito Normal
Baixo Rendimento	850	1 000	Crédito Normal
TOTAL	5 320*	11 130	

Fonte: Grupo de Trabalho, DGHUSB, Subsector da Habitação: Objectivos e Estratégias de Desenvolvimento, Dezembro de 1985.

*Erro de custo, portanto investimento aumentado em 320 000 contos.

Prevê-se que os gastos directos do governo com fundos do orçamento ordinário serão cerca de 9% e serão dirigidos para o tipo de habitações "sociais" e "económicas" acabadas, principalmente para os funcionários públicos. Estes gastos integrados nas hipóteses diferem um tanto dos níveis orçamentais dos últimos anos como se indica no Quadro 9, e não representam um aumento geral da despesa actual.

QUADRO G-9: DESPESAS DO GOVERNO NO SECTOR HABITACIONAL
(milhares de contos)

Actual	Orçamentado		Projecções do II Plano		
	1985	1986	1987	1988-1990/ano	
116	282	154 *	88	125	Hipótese A
			175	250	Hipótese B

* 50-84000 contos adicionados deveriam ser gastos na construção por fases de 210 fogos na Achada de Santo António, na Praia.

O que não parece ter sido incluído nas despesas do governo é o custo dos juros subsidiados tendo em conta as previsões de que cerca de 30% do investimento será financiado com crédito subsidiado. Esta quantia não é inconsequente. Por exemplo, partindo do princípio que o subsídio médio de juro é de 5% para um período médio de 15 anos, o custo do subsídio aos empréstimos concedidos durante os cinco anos do Plano ficariam acima dos 44 000 contos por ano na Hipótese A e cerca do dobro desta quantia na Hipótese B.

O II Plano admite também que o actual montante dos empréstimos estará disponível e concedido pelas instituições, particularmente, a Caixa. O documento do II Plano sugere que até 1988 estas instituições estarão a emprestar 388 000 contos anuais de acordo com a Hipótese A e 773 000 contos considerando a Hipótese B. Isto comparado com os empréstimos para a habitação feitos pelo BCV de Março de 1985 a Março de 1986 num total de apenas 65 000 contos, e os empréstimos de apenas 24 000 contos feitos pela Caixa em 1984. Por outras palavras, na Hipótese A, toda a actividade referente ao crédito predial teria de aumentar cerca de 4,4 vezes para créditos subsidiados apenas e 8,8 vezes na Hipótese B. O número de empréstimos concedidos seria aumentado mais de dez vezes em relação aos níveis actuais considerados na Hipótese A e vinte vezes na Hipótese B.

Uma cada vez maior actividade de crédito com esta magnitude requererá mais fontes de financiamento e, certamente, mais recursos administrativos para a Caixa ou qualquer outra instituição que se encarregue de fazer e administrar este volume de crédito. A Caixa necessitará com certeza de outros recursos porque ela só dispunha de 285 000 contos em depósitos (93% dos quais eram depósitos à ordem) no fim de 1985. Não há qualquer indicação que os depósitos de poupança poderiam ser aumentados ao ponto de fornecer os fundos para empréstimos, como se prevê no

II Plano. Consequentemente, outras fontes de financiamento tais como o BCV, o orçamento do governo ou a assistência externa, teriam de ser procuradas.

Cada um dos projectos de reabilitação de bairros em curso (PNUD e PACIM) tem uma componente de crédito que fornecerá os fundos para empréstimos aos beneficiários. Mas esta e qualquer outra ajuda externa só poderão fornecer uma pequena parte dos fundos necessários. Serão exigidos grandes esforços para mobilizar as poupanças e/ou distribuir fundos do orçamento para a realização dos objectivos do II Plano. Será necessário também fazer esforços para diminuir, através da redução de custos, abaixamento de standardes, aumento de recuperação de custos, etc., o montante de fundos requeridos. E, principalmente, a capacidade administrativa das instituições de crédito necessitará de um reforço substancial por forma a que possam assumir o papel que se propõe para elas.

2. Distribuição do Rendimento Familiar e Análise de Despesas

As estatísticas sobre os rendimentos e sua distribuição na determinação do que as famílias podem dispôr para a habitação, são de muita importância. O que as famílias podem pagar é essencial na elaboração de estimativas e políticas específicas bem como para programas do governo. Essa informação é fundamental para a elaboração de projectos habitacionais apropriados e soluções específicas para a habitação.

Quase todos os governos do mundo fazem agora face a recursos financeiros limitados e à necessidade de dotar parte dos seus escassos recursos aos vários sectores da economia. Como resultado, os governos vêm elaborando programas de recuperação de custos de acordo com as possibilidades de pagar dos beneficiários. A eficiência de tais estratégias depende tanto da informação disponível sobre os rendimentos das famílias como da elaboração de mecanismos adequados e bem geridos para recuperar os custos. Esses programas desencorajam donativos e subsídios e põem ênfase em contribuições dos próprios beneficiários em dinheiro e trabalho através de vários mecanismos como a construção através da entre-ajuda, empréstimos, garantias, diferentes tipos de impostos e mobilização de recursos financeiros de fontes não governamentais. A qualidade dos dados sobre os rendimentos familiares é importante na medida em que permite que os programas sejam dirigidos aos beneficiários que tenham escassos recursos e que o governo acha que necessitam de assistência.

As estimativas sobre os rendimentos familiares e a distribuição de rendimentos são fornecidos no Quadro G-10. Estas estimativas são baseadas em escassos dados e poderão ser considerados somente como um indicativo da situação. A metodologia utilizada nesta análise, descrita na Secção 3 abaixo aponta para a necessidade de uma sondagem bem elaborada sobre o rendimento, principalmente em relação aos dois maiores centros urbanos onde a maior parte dos projectos habitacionais estão em curso.

QUADRO G-10: ESTIMATIVA DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
EM FAMÍLIAS URBANAS, 1985

<u>População</u> <u>Percentil</u>	<u>Limites de Rendimento</u> <u>Mensal por Família</u> (contos)
0-20%	0- 5
20-40%	6- 7
40-60%	8-15
60-70%	16-20
80-100%	>20
mediana	9

Com base em pequenas sondagens feitas na Praia, as despesas para a habitação estiveram numa média de 1,35 contos por mês em 1980 e 2,1 contos em 1983 1,8 contos para despesas habitacionais e 0,3 contos para construção e reparações que representaram 17,5% e 14,2% de todas as despesas. Os Quadros G-11 e G-12 sumarizam as informações existentes sobre as despesas das famílias na habitação.

QUADRO G-11: DESPEAS COM A HABITAÇÃO POR FAMÍLIA EM 1980,
PRAIA

	contos/mês	%total despesas
<u>Mediana p/família</u>	1,35	17,5
<u>Limites</u>	0,7-2,0	13-21,6
<u>Chefe de Família</u>		
Empregado tempo integral	1,67	19,0
Emprego não permanente	0,83	13,3
<u>Agregado Familiar</u>		
2-5 pessoas	0,7	13,0
6-7 pessoas	1,2	16,6
8-9 pessoas	2,0	22,5
10-14 pessoas	1,4	14,4
<u>No de Trabalhadores</u>		
1 trabalhador	1,6	21,6
2 trabalhadores	1,3	13,7
3-5 trabalhadores	1,2	17,2
0 trabalhadores	0,8	14,6

QUADRO G-12: DESPESAS COM A HABITAÇÃO POR FAMÍLIA EM 1983, PRAIA

	Despesas com a Habit.		Construção & Reparações		Total %	
	contos/ Mês	% Total Despesas	contos/ Mês	% Total Despesas	contos/ Mês	% Total Despesas
Mediana Família	1,8	12,2%	0,3	2,0%	2,1	14,2%
Limites	0,9-4,2	9,5-16%	0,04-0,6	0,7-2,4%	0,9-4,8	11,6-18,
Tipo 1	0,9	14,7%	0,04	0,7%	0,9	15,4%
Tipo 2	1,5	9,5%	0,3	2,1%	1,8	11,6%
Tipo 3	4,2	16,0%	0,6	2,4	4,8	18,4%

Estes números indicam que os residentes da Praia geralmente reservam entre 14 a 18% do seu rendimento para a habitação (1,35 contos). Comparando a média de despesas de 1980 na habitação com a média de rendimentos de 6,3 contos, chega-se à conclusão que cerca de 21% do rendimento é gasto na habitação. Estas variações apontam para as limitações dos dados disponíveis e pode significar que os rendimentos têm sido sub-apresentados, fenómeno muito habitual em muitos países.

A DGUHSB indicou que muitas pessoas gastam mais de 50% do seu rendimento em habitações. Isto refere-se aparentemente aos funcionários públicos, especialmente aqueles que regressaram recentemente dos seus estudos no estrangeiro e têm que pagar um preço muito elevado quando encontrarem habitações.

3. Rendimentos Familiares e Dados sobre as Despesas

Não existem informações completas sobre os rendimentos familiares e distribuição de rendimentos em Cabo Verde. Os únicos dados existentes sobre o rendimento por agregado familiar vieram da sondagem piloto de 1980 sobre as famílias da Praia onde se recolheram dados sobre o rendimento mediano segundo várias fontes, estatísticas sobre os salários praticados nos sectores público e privado de indivíduos com vários níveis de formação, empregados no sector formal, e estudos sobre rendimentos de vários bairros de fracos recursos financeiros nas áreas urbanas. Os estudos sobre esses bairros incluem três na Praia, onde está em curso o projecto do PNUD e estudos sobre os inquilinos das casas do estado na zona da Terra Branca, os participantes no projecto habitacional para famílias de baixo rendimento da cooperativa da Cidade Velha e do projecto de recuperação de bairros degradados do PACIM no Mindelo. Em conjunto esses dados oferecem uma indicação dos níveis relativos de rendimento, principalmente sobre empregados do sector formal e de residentes dos bairros espontâneos.

O governo calcula que cerca de 80% dos habitantes da Praia vivem nos bairros chamados espontâneos não tendo as infraestruturas básicas adequadas. Logicamente, pode-se partir do princípio que 80% das famílias urbanas têm características de rendimento similares aos agregados familiares nos poucos bairros espontâneos.

neos onde existem informações disponíveis. A população de menor rendimento estará concentrada nessas áreas espontâneas. Portanto, esses dados têm sido utilizados para a elaboração de um esquema de distribuição de rendimentos para os 80% da população com rendimento inferior, enquanto que os dados sobre os salários dos trabalhadores especializados do sector formal têm sido considerados como termo de comparação para os rendimentos acima de 80%.

Na ausência de dados sobre o número de pessoas trabalhando em cada agregado familiar de níveis de rendimento diferentes, as estatísticas sobre o rendimento individual foram convertidas em rendimento familiar como sendo 140% dos rendimentos individuais. Isso corresponde aos dados disponíveis em dois bairros onde os rendimentos excederam o do chefe da família em aproximadamente 40%. Na ausência de informações sobre aumentos de rendimento nos últimos anos, não se fez nenhuma tentativa para ajustar os salários ao nível de 1986.

É de salientar que sondagens sobre os salários que dependem de respostas em inquéritos directos não oferecem confiança a não ser se comparadas com os padrões de despesa; normalmente é fornecido um valor inferior. As únicas informações disponíveis sobre as despesas dos agregados familiares são provenientes do já referido recenseamento de 1980 e de um estudo similar mas não directamente comparável elaborado em 1983.

A média de despesas mensais por agregado familiar totalizava 8,3 contos em 1980 e 14,4 contos em 1983. Os agregados familiares chefiados por trabalhadores com emprego permanente tinham um rendimento mediano de 9,4 contos e os chefiados por trabalhadores em regime de part-time tinham uma mediana de apenas 6,8 contos por mês em 1980. Dos três grupos analisados em 1983, o grupo com despesa mínima estava em 6,2 contos por mês e o de despesa mais elevada situava-se em 26,2 contos. A diferença entre a despesa mínima e a máxima era grande em todos os três grupos, aproximadamente 5,7 contos. Embora não haja dados disponíveis supõe-se que o nível de poupanças é reduzido e, portanto, pode-se partir do princípio que as despesas e os rendimentos são sensivelmente iguais. A média de rendimento publicada no estudo de 1980 era de 6,3 contos, abaixo da média de despesas que era de 8,3, o que deixa perceber que de uma maneira geral os dados fornecidos sobre rendimentos eram abaixo do real, incluindo os dos poucos bairros analisados.

O que é evidente nas sondagens dos bairros de baixo rendimento é que a média de rendimentos referidos estão abaixo das médias das despesas nos estudos de 1983. Essas deficiências de dados apontam mais uma vez para a necessidade de estudos bem elaborados sobre os rendimentos dos agregados familiares.

Os quadros seguintes resumem os dados disponíveis sobre a percentagem da população apresentada em amostras de vários níveis de rendimento. O Quadro G-13 fornece dados sobre níveis de rendimento de acordo com o nível de qualificação nas empresas do

QUADRO G-13: RENDIMENTOS E SUA DISTRIBUIÇÃO, SECTOR FORMAL

<u>Categorias de</u> <u>Empregados</u>	(Contos/mês)					
	<u>Empresas</u> <u>Públicas</u>		<u>Indivíduos</u>		<u>Agregado familiar</u>	
	<u>(Rend.)</u>	<u>(% em grupo)</u>	<u>(Rend.)</u>	<u>(% em grupo)</u>	<u>Empresas</u> <u>Públicas</u>	<u>Empresas</u> <u>Privadas</u>
Directores, gerência de alto nível e quadros	29	2.4	60	7.2	41	84
Staff/nível médio	24	1.6	17	12.5	34	24
Chefes/Serv., funcion. altamente qualificados	18	7.5	50	7.8	25	70
Funcion. qualificados	14	16.7	31	7.2	20	43
Trabalhadores qualif.	11	24.5	15	29.2	15	27
Trab. não-qualificados	7	47.3	9	36.2	10	13
Aprendizes	3		5		4	
Média	11		21		15	29

*Rendimento individual aumentado 40%

QUADRO G-14: ESTIMATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS FAMILIARES URBANOS*
PERCENTAGEM DE RENDIMENTOS FAMILIARES EM VÁRIOS LIMITES

<u>Limites de Rendimentos por Mês</u>	<u>Percentagem de Grupo por Limites de Rendimento</u>								
	<u>Empresas Públicas</u>	<u>Empresas Privadas</u>	<u>Administração Pública</u>	<u>Terra Branca</u>	<u>Várzea</u>	<u>PNUD**</u> <u>Eugénio Lima</u>	<u>Braco Tacheu</u>	<u>Cidade Velha</u>	<u>PACIM</u>
0-5									
6-10	47	36	54	17	46	42	22	25	95
11-15	25		15	25	37	54	55	25	5
16-20	17	32		33	14	4	18	42	
20-30	7		31	17	3		5	8	
30+	4	22							
Mediano	10	19	10	12	6	6	7	10	N/D ⁱ
Limites	4-41	7-84	6->21	5-25	.7->21	.7>12	.7->21	4-17	
Média	15	29	N/D	11	N/D	N/D		10	2-3

* Rendimento individual para empresa pública, empresa privada, administração pública e três áreas de projectos de PNUD foram aumentados 40% como substituto de rendimento familiar.

** Só baseado nas pessoas que responderam; muitos não responderam (11-62%) e portanto não foram tomados em consideração.

i Não Disponível

sector formal público e privado. O Quadro G-14 compara os rendimentos dos agregados familiares a partir de todos os estudos disponíveis.

Na estimativa dos rendimentos por agregado familiar, verifica-se um aumento de 40% em relação aos números existentes sobre o rendimento individual.

Observações feitas para calcular os rendimentos de vinte em cada grupo de cem pessoas concluíram o seguinte: os habitantes da área do projecto PACIM representam 5% da população do Mindelo e são as áreas mais pobres desta cidade. Mais de 90% desses agregados familiares têm um rendimento mensal inferior a 5 contos. Na Cidade Velha 25% da população tem rendimentos inferiores a 6 contos por mês e mais de 20% da população em cada uma das áreas do projecto do PNUD ganham menos do que 6 contos. Essas zonas são mais desenvolvidas que as do projecto PACIM; Portanto, pode-se inferir que pelo menos 20% dos agregados familiares ganham menos do que 6 contos por mês.

Trinta e seis a quarenta e sete por cento dos trabalhadores dos sectores público e privado ganham menos do que 10 contos por mês; 37% a 55% dos residentes das áreas do projecto do PNUD, que podem ser considerados residentes típicos das habitações espontâneas, ganham entre 6 e 10 contos por mês; 25% dos agregados familiares da área do projecto da Cidade Velha ganham entre 6 e 10 contos por mês. Em todas as sondagens sobre os bairros de baixo rendimento, 50% a 90% ganha menos do que 10 contos. Assim, a mediana e o percentil dos quarenta por cento seria inferior a 10 contos por mês. A mediana percentil dos 50% calculada em nove contos, e o percentil dos 40% em 7 contos.

Vinte e cinco por cento dos residentes da Terra Branca (moradores das casas do estado com rendimento mais baixo) ganham entre 11 e 15 contos por mês e 14 a 18% dos agregados familiares de duas das três áreas do projecto PNUD estão nesse nível. Os moradores da Terra Branca têm um nível de vida sensivelmente melhor do que a média dos moradores dos bairros espontâneos, donde se conclui que a faixa de rendimentos mais elevados (15 contos) estaria no percentil dos 60%. Isso também é aplicável a 69% dos trabalhadores administrativos e 72% dos trabalhadores das empresas públicas que ganham 15 contos ou menos.

Os trabalhadores qualificados e outros com rendimento igual ou superior representam 20% da população. Os trabalhadores qualificados nas empresas do sector público e privado ganham entre 15 e 19 contos por mês. Igualmente, 17% dos agregados familiares da Terra Branca têm um rendimento superior a 20 contos. Portanto, pode-se concluir que os moradores com um rendimento de vinte contos representam o percentil dos 80%, e os agregados familiares com um rendimento superior a 20 contos constituem 20%.

Deve ficar claro que estas estimativas são muito rudimentares. É necessário analisar amostras de rendimentos para que se consiga fazer estimativas mais fidedignas. Dados mais específicos

sobre rendimentos serão muito úteis na elaboração de programas do governo que sejam acessíveis e que maximizem a recuperação dos custos potenciais. A recolha de dados sobre rendimentos não deve ser apenas uma preocupação de cada projecto, mas é importante para determinar quando e como distribuir recursos seja para os diferentes programas seja para projectos específicos.

ANEXO H

RENDIMENTOS FAMILIARES E DESPESAS COM A HABITAÇÃO

(HOUSEHOLD INCOME AND HOUSING EXPENSES)

I N D I C E

1. INTRODUÇÃO E PROPOSTA METODOLÓGICA
2. A CONDIÇÃO DAS FAMÍLIAS PERANTE O TRABALHO
3. CARACTERIZAÇÃO DOS RENDIMENTOS FAMILIARES
4. RECOLHA DE DADOS SOBRE RENDIMENTOS EM ALGUNS CASOS PONTUAIS
5. DESPESAS DAS FAMÍLIAS COM A HABITAÇÃO
 - 5.1. INTRODUÇÃO
 - 5.2. DESPESAS COM A HABITAÇÃO NO CONJUNTO DAS DESPESAS FAMILIARES
 - 5.3. PROPENSÃO PARA O INVESTIMENTO DE POUPANÇAS NA HABITAÇÃO
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS
7. ANEXOS

RENDIMENTOS FAMILIARES E DESPESAS COM A HABITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E PROPOSTA METODOLÓGICA

A obtenção de dados globais quantificados sobre o rendimento das famílias, interessa para a elaboração de cenários financeiros à cerca da sua capacidade em comprar casas de determinados standards, e portanto de determinados custos, tendo em conta as condições de acesso aos volumes de créditos disponíveis para o sector.

Os cenários estabelecidos, de acordo com esta metodologia, assentam em alguns pressupostos que importa clarificar:

- A existência de uma certa homogeneidade da condição das famílias perante o trabalho
- A existência de um volume de crédito cujas condições e acessibilidade são razoavelmente conhecidas
- A existência de um sistema produtivo organizado, de base empresarial, cuja estrutura de custo é também razoavelmente conhecida.

Partindo de uma situação concreta em que se verifiquem de forma dominante estes pressupostos, e entrando com factores caracterizadores da propensão das famílias para o emprego de poupanças no sector habitacional e caracterizadores da estrutura das despesas familiares, é possível estabelecer balizes quantificadas sobre a acessibilidade ao produto "casa", caracterizando em termos globais essa procura e, por comparação com a estrutura do sector produtivo, estabelecer finalmente algumas grandes linhas estratégicas para o funcionamento sectorial.

Ora, as condições concretas da sociedade e economia Caboverdeana não configuram de forma dominante os pressupostos apontados, pelo que se colocam à partida algumas questões quer sobre a viabilidade quer, sobretudo, sobre a validade de uma metodologia deste tipo.

Parece-nos pois que, sem recusar tentativas metodológicas do tipo apontado se deve, paralelamente, procurar outros caminhos metodológicos que possam ser mais adequados à identificação e compreensão deste sector em Cabo Verde.

Uma das vias alternativas consiste em, ao invés de se procurar identificar as situações dominantes para em seguida se quantificarem e servirem de modelo interpretativo do todo global, procurar antes identificar e caracterizar as diferentes facetas existentes no que diz respeito à caracterização das famílias, aos sistemas de crédito e às formas produtivas do alojamento, quantificando parcelarmente tais facetas e

procurando a partir daí algumas reflexões sobre estratégias sectoriais possíveis. Os cenários daí decorrentes não deverão ter a consistência de um cenário único, mas antes de vários cenários que se justapõem até certo ponto. Tal será no entanto, e quanto a nós, uma metodologia mais ajustada à realidade social e económica existente em Cabo Verde.

2. A CONDIÇÃO DAS FAMÍLIAS PERANTE O TRABALHO

Segundo dados fornecidos pela Direcção-Geral do Plano (DGP), em 1980 a situação da população residente com mais de dez anos de idade perante o trabalho, traduzia-se no seguinte:

	<u>Nº PESSOAS</u>	<u>%</u>
População activa global	92 066	(45 %)
População ocupada	69 807	(34.1 %)
População total	204 473	(100 %)

Por outro lado, a evolução da estrutura da população activa no quinquénio 1980-85 foi, segundo a mesma fonte:

	<u>1980 (%)</u>	<u>1985 (%)</u>
Taxa global de emprego	75.8	74.8
Emprego permanente	31.5	30.4
Emprego temporário	38.0	37.4
Emprego indeterminado	6.3	7.0
Taxa global de desemprego	<u>24.2</u>	<u>25.2</u>
	100	100

Daqui resulta imediatamente a constatação que o volume de emprego permanente representa apenas 30 % da população e também a constatação do peso determinante do emprego temporário (38 %) e do peso muito significativo do emprego indeterminado (7 %).

Acresce a esta situação ainda o facto de o maior grau de sub-utilização da população activa se registar precisamente, segundo a mesma fonte, nos centros urbanos.

Quanto à estrutura do emprego apontam-se também dados, relativos a 1980, que traduzem a seguinte repartição:

	<u>% População activa total</u>
Emprego permanente	--
Emprego temporário estruturado	
Emprego informal	
Emprego total	

Designando-se por emprego temporário estruturado aquele que é organizado pelo Estado para assegurar uma fonte de rendimento à população rural, que lhe permita a subsistência familiar, (Frentes de Trabalho de Alta Intensidade de Mão-de-Obra - AIMO) e por emprego informal o emprego temporário não estruturado e outras formas não definidas de emprego.

Quanto à estrutura do emprego permanente são referidos três principais sectores:

- Sector empresarial do Estado (empresas públicas e mistas)
- Sector privado (empresas privadas)
- Sector da Administração Pública e Autárquica

Em 1984, os números globais do emprego permanente nesses sectores eram:

- Sector empresarial do Estado	6 402
- Sector privado	350
- Sector da Administração Pública e Autárquica	6 655

Quanto ao funcionalismo público há a destacar que quase metade (49 %) se concentra no concelho da Praia ficando S. Vicente por um valor bastante menor (14,5 %) e por outro lado, do ponto de vista etário, há que sublinhar que 50 % dos empregados neste sector têm menos de 30 anos e cerca de 1/3 tem menos de 40 anos.

A estrutura, em percentagem, do emprego permanente nestes sectores por níveis de qualificação em 1984, era a seguinte:

Níveis de qualificação	Adminis- tração Pública	Sector em- presarial do Estado	Sector privado
Pessoal dirigente e quadros superiores	6.3	2.4	7.2
Quadros médios	3.4	1.6	12.5
Pessoal altamente qualificado	6.0	7.5	7.8
Pessoal qualificado	21.5	16.7	7.2
Pessoal especializado	36.0	24.5	29.1
Pessoal indiferenciado	<u>26.8</u>	<u>47.3</u>	<u>36.2</u>
Total	100	100	100

Para a caracterização que nos ocupa podemos portanto concluir o seguinte:

- a) Será relativamente mais fácil caracterizar os rendimentos da população englobada no sector em emprego permanente, mas esse sector apenas representa 1/3 da população activa.
- b) A população de mais baixos rendimentos, objecto principal de preocupação deste estudo, vai encontrar-se em grande parte nos sectores do emprego temporário estruturado e no sector informal, cuja caracterização já é mais difícil.

3. CARACTERIZAÇÃO DOS RENDIMENTOS FAMILIARES

3.1. POPULAÇÃO ACTIVA COM EMPREGO PERMANENTE

O Sector portanto que será mais fácil caracterizar é o sector da população com emprego permanente. Mas aqui a caracterização é obtida através da estrutura salarial, não dando senão uma informação incompleta sobre os rendimentos familiares.

Vejam os, no entanto, os dados da DGP quanto à estrutura salarial do emprego permanente. Tais dados são apresentados no Quadro 1 (vd. Anexo).

Tentando agrupar o pessoal segundo os salários médios anuais em grandes grupos, podemos estabelecer o seguinte, para 1984:

	SECTOR PRIVADO		SECTOR PÚBLICO EMPRESARIAL		ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E AUTÁRQUICA	
	Efectivos (%)	Salário médio mensal (10 ³ Esc)	Efectivos (%)	Salário médio mensal (10 ³ Esc)	Efectivos (%)	Salário médio mensal (10 ³ Esc)
Pessoal segundo níveis salariais						
Pessoal dirigente	27,5	33-60	11,5	18-29	17,0	15-22
Quadros superiores... e médios						
Pessoal muito qualificado						
Pessoal qualificado e especializado	36,3	19-31	41,2	11-14	29,0	7,5-15
Pessoal indiferenciado	36,2	< 8,8	47,3	< 7,3	54,0	< 7,5

De uma forma um tanto grosseira poderíamos distinguir assim três níveis salariais mensais, em 10³Esc, e em 1984:

Alto nível	> 15
Nível médio	8-15
Baixo nível	< 8

Embora não exista fixado administrativamente um salário mínimo nacional em Cabo Verde, pela comodidade de uma tal análise, vamos tentar tomar a letra mais baixa da Função Pública como referência (LETRA U) a que correspondia em 1984 o valor de 5100\$00/mês e a partir dela verificar em que se traduzem os grandes níveis apontados atrás, teremos então:

Alto nível	2,9 U	=	3 U
Nível médio	1,6 - 2,9 U	=	1,5 - 3 U
Baixo nível	1,6 U	=	1,5 U

Estas propostas de níveis salariais referem-se no entanto a salários individuais não traduzindo portanto níveis de rendimento familiares.

Relativamente a rendimentos familiares não existem recolhas de dados que abranjam a globalidade da população por forma a estabelecer um escalonamento dos respectivos rendimentos.

Apenas haverá a registar, segundo dados da DGP, a evolução do salário real no período 1980-84:

Evolução do salário médio real (%)	Administra- ção Pública	Sector em- presarial do Estado	Sector empresarial privado
(1980 - 84)	- 26,0	+ 1,2	- 21,6

Ou seja, no período verificou-se a mais forte redução do salário real na Administração Pública e Empresas Privadas apenas se tendo mantido no Sector Empresarial do Estado.

3.2. POPULAÇÃO ACTIVA COM EMPREGO TEMPORÁRIO ESTRUTURADO

Continuando a tomar os grandes grupos da população activa temos agora o grupo do Emprego Temporário estruturado que é constituído pelos trabalhadores das "Frentes de Trabalho" do MDRP e MOP. Relativamente a este grupo, no entanto, os dados são mais escassos ainda.

Quanto a dados do MOP foram facultadas informações que referem apenas existir duas situações de "Frente de obras" envolvendo populações urbanas, com a construção de estradas e arruamentos nas cidades da Praia e Mindelo:

		Valor pago global (10 ³ Esc CV)	Média mensal de trabalhadores	Salário diá- rio médio por trabalhador (Esc CV)
Mindelo	1984	15 979	218	171
	1985	18 239	168	225
Praia	1984	19 583	314	147
	1985	25 495	344	152

Destes dados podemos concluir que o salário médio mensal dos activos urbanos dependentes das frentes e supondo que trabalham 24 dias por mês, se situava entre 3600 e 5400 Esc. CV em 1985.

3.3. POPULAÇÃO ACTIVA COM EMPREGO INFORMAL

Quanto ao grupo de activos que obtém rendimentos nas actividades de emprego informal não há quaisquer dados.

Em 1980 foi feito um inquérito por amostragem à população urbana da Praia sobre as Receitas e Despesas familiares. No Quadro 2 apresentam-se dados relativos à estrutura das receitas. Estes valores dão algumas indicações sobre as principais componentes das receitas ao nível da amostra e que dão uma imagem do universo da população urbana no caso da Praia. As receitas provenientes de Salários representam no conjunto 64 % tendo ainda um peso significativo a Venda de Produção Alimentar 10 %, a Ajuda de Familiares 7,4 % e Receitas Diversas 10 %.

4. RECOLHA DE DADOS SOBRE RENDIMENTOS EM ALGUNS CASOS PONTUAIS

De acordo com a proposta metodológica feita no início vamos apresentar dados de rendimentos respeitando a famílias em diferentes programas habitacionais. Estes dados permitem uma ideia, ainda que pouco precisa, dos estratos populacionais envolvidos e respectivos rendimentos familiares.

a) PROJECTO COOPAC-CV, COOPERATIVA DE AUTO-CONSTRUÇÃO DA CIDADE VELHA

A cooperativa agrupa 25 famílias jovens, tendo sido feito um inquérito a 13 famílias que estão neste momento a construir a sua casa. A Cidade Velha é uma localidade a poucos quilómetros da capital. Os sócios da cooperativa são pessoas que trabalham na agricultura, na pesca, em serviços do Estado e alguns são empregados na capital. As idades dos sócios são inferiores a 30 anos. Os rendimentos das famílias são, em 1986, os seguintes (ver Quadro 3):

Rendimento médio mensal	0 82cfcc ECV
Maior rendimento mensal	16 50of00 ECV
Menor rendimento mensal	4 16of00 ECV

b) PROJECTO MALU/PNUD/HABITAT DE MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE VIDA DOS BAIROS MAIS DESFAVORECIDOS DA CIDADE DA PRAIA

Este projecto tem como grupo alvo 1700 famílias que vivem em três bairros: Braco Tcheu, Eugénio Lima e Várzea. São bairros onde predomina a construção espontânea e cujo desenvolvimento se processou em grande parte após a independência do Estado de Cabo Verde, em Julho de 1975.

Segundo um inquérito desenvolvido em 1983 pela equipa do Projecto, a situação do emprego era a seguinte:

	<u>Várzea</u> (%)	<u>Eugénio Lima</u> (%)	<u>Braco Tcheu</u> (%)
Trabalha . . .	21,90	16,58	21,62
Não trabalha	<u>78,10</u>	<u>83,42</u>	<u>78,38</u>
	100,00	100,00	100,00

Concluindo-se portanto que apenas 16 a 22 % das pessoas destes bairros pertencem ao grupo dos empregados permanentes e, possivelmente, emprego temporário estruturado.

Quanto a rendimentos a mesma equipa apresenta os seguintes dados (ver Quadro 4):

	<u>Várzea</u> (%)	<u>Eugénio Lima</u> (%)	<u>Braco Tcheu</u> (%)
< 7000	73,92	69,69	87,5
7000-12 500	13,04	3,03	12,5

c) PROJECTO PACIM - PROJECTO DE APOIO A AUTO-CONSTRUÇÃO NOS BAIROS DO CAMPINHO E ILHA DA MADEIRA (MALU/COOPERAÇÃO SUECA ARO)

Este Projecto tem como grupo alvo 2230 pessoas de dois bairros da cidade do Mindelo: Campinho e Ilha da Madeira. Segundo dados da equipa do Projecto a situação do emprego nos bairros é a seguinte, dados de 1984:

	Nº casas com empre- go fixo (%)	Nº casas com empre- go eventual (%)	Nº casas sem em- prego (%)
Campinho	49	15	36
Ilha da Madeira	41	14	42

Quanto a salários a equipa do Projecto indice:

	Salário global médio por casa (Esc. CV)
Campinho	2 614,00
Ilha da Madeira	3 076,00

Estes três casos envolvem as populações de menores recursos e, embora os dados não sejam homogêneos quer em datas quer na forma como foram calculados, dão uma ideia do nível de rendimentos familiares que estão presentes.

d) COOPERATIVAS DE HABITACÃO / RELATÓRIO DO INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVAS SOBRE A SITUAÇÃO, EM ABRIL DE 1986

Este relatório do INC aponta que existem actualmente em Cabo Verde 14 cooperativas e grupos cooperativos a maior parte dos quais (9) na cidade da Praia. Estes processos envolvem aproximadamente 300 sócios cuja inserção produtiva se situa fundamentalmente a nível dos Serviços da Administração Pública, quadros médios e superiores.

Quanto a nível de rendimentos o mesmo relatório aponta que os salários dos sócios se situam entre os valores de 15 000,00 - 22 000,00 ECV/mês, correspondendo ao intervalo que vai da letra I à E da Função Pública. Para os rendimentos familiares são apontados valores médios para o universo dos sócios de 38 a 42 000,00 ECV/mês.

e) INQUÉRITO DO INSTITUTO DE FOMENTO DE HABITACÃO AOS INQUILINOS DE CASAS DO ESTADO

O IFH desenvolve neste momento um inquérito aos inquilinos das casas do Estado para actualização do seu banco de dados. Foram facultados dados relativos a alguns conjuntos habitacionais:

- Bairro da Achadinha, 71 Fogos, 1986 (ver Quadro 5)

63,3 % das famílias com rendimento < 26 000,00/mês
76,5 % das famílias com rendimentos < 30 000,00/mês

- 27 Fogos na Terra Branca (Sec. Administrativo), 1985 (ver Quadro 6 e 8)

59,3 % das famílias com rendimento < 30 000,00/mês
78,8 % das famílias com rendimentos < 40 000,00/mês

- 12 Fogos na Terra Branca, 1984 (ver Quadros 7 e 9)

41,7 % das famílias com rendimento < 10 000,00/mês
100,0 % das famílias com rendimento < 25 000,00/mês

Estes dois últimos casos envolvem populações dos estratos médios e superior da população.

5. DESPESAS DAS FAMÍLIAS COM A HABITAÇÃO

5.1. INTRODUÇÃO

As despesas com a habitação, do ponto de vista do sector, interessam a duas importantes questões: a capacidade das famílias para pagarem determinados níveis de prestações decorrentes dos encargos financeiros com a compra da habitação e a sua capacidade, propensão e disponibilidade, para investir as suas poupanças nessa aquisição.

Os dados relativamente à primeira questão são em geral mais fáceis de obter, pois recorre-se normalmente a inquéritos às despesas e receitas familiares, e foi justamente este o caso no presente trabalho. Os dados relativos ao segundo aspecto são bastante mais difíceis de obter. Relativamente à situação ca- boverdeana apenas se pôde dispor de algumas informações pon- tuais.

É preciso no entanto acentuar que as despesas com a habitação estão muito ligadas à estratégia particular das famílias e podem apresentar tendências que diferem sensivelmente consoante está em causa a luta das famílias por um determinado estatuto social - a casa representando precisamente uma evidência exterior desse estatuto - ou apenas a casa como um elemento básico de suporte da vivência quotidiana.

Os dados quantificados que se consigam apurar não dispensam portanto uma análise qualitativa, caso por caso, dos diferentes tipos de procura em matéria de habitação.

5.2. DESPESAS COM A HABITAÇÃO NO CONJUNTO DAS DESPESAS FAMILIARES

Em 1980 e 1983 foram realizados na Praia, através de amostragem, inquéritos à estrutura do consumo das famílias. Os dados foram tratados tendo em conta diferentes situações das famílias: condição das famílias perante o trabalho, dimensão do agregado familiar, número de activos empregados por famílias e famílias segundo o seu estatuto social.

No Anexo apresentam-se quadros resumo desses valores no que concerne às despesas com a habitação (Quadros 10 a 13).

O Inquérito de 1980 aponta, no conjunto das famílias, para valores médios das despesas com a habitação (renda, água e combustíveis) valores no intervalo 14 a 17 %, embora parcelarmente alguns dos agrupamentos considerados apresentam valores que

vão desde 13 % a 22 %. No inquérito de 1987, as despesas apresentam para o conjunto das famílias da amostra um valor médio mais baixo 12 % mas se retirarmos um valor algo dissonante (10 %) o intervalo mantém-se: 15-16 %. De notar que a componente renda, considerada isoladamente, apresenta em média um peso de apenas 3 %, com variação entre 1,5 e 5 % para os agrupamentos considerados.

Estes valores proporcionam-nos indicações quanto ao peso actual da componente despesas com habitação no universo das famílias urbanas.

5.3. PROPENSÃO PARA O INVESTIMENTO DE POUPEÇAS NA HABITAÇÃO

Como já foi dito apenas se podem fazer algumas considerações pontuais sobre esta questão.

O sistema de crédito à habitação praticado pelo Banco de Cabo Verde prevê empréstimos no montante máximo de 70 % de avaliação da casa ou do orçamento apresentado, o que significa que é exigida uma entrada própria de 30 %. Este valor é no entanto considerado um valor extremamente elevado por exemplo pelos sócios de Cooperativas urbanas, que representam estratos populacionais urbanos situados no nível médio e alto.

De acordo com inquéritos realizados a inquilinos de habitações arrendadas pelo Estado sabe-se que existe da parte desses inquilinos uma disposição para a compra desses enderes embora, do ponto de vista de eventuais entradas financeiras, não existam quaisquer dados seguros. Só a efectiva venda de algumas dessas habitações poderia dar indicações sobre o comportamento financeiro desses compradores.

Nos bairros da Praia onde se pratica a chamada habitação espontânea e que constituem seguramente o grosso da promoção habitacional (70 a 80 %) existem dados que apontam, para o custo do núcleo inicial dessas casas, valores entre 120 e 400 contos (10³ ECV). Como o volume do crédito bancário ou da Caixa Económica que é aplicado nessas construções é diminuto infere-se que grande parte das aplicações financeiras nessas construções dará precisamente uma imagem do investimento das famílias no sector habitacional. No entanto seria necessário desenvolver alguma recolha de dados sobre o terreno que confirmasse este raciocínio. Os estudos desenvolvidos pelo Projecto de Recuperação de Bairros Desfavorecidos da Cidade da Praia é justamente omissos sob este aspecto.

Na operação de Auto-Construção da Cooperativa da Cidade Velha COOPAC-CV cita-se que os cooperadores, antes de receberem o empréstimo para terminar a construção da sua casa já tinham despendido, em média cada família, cerca de 30 contos (10³ ECV). Estas famílias têm um rendimento médio de 10 contos/mês (4-16).

Estas circunstâncias mostram que existem poupenças das famílias aplicadas no sector, e que existe uma relativa propensão

para investir quando se trete de casas próprias.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O conjunto de informações reunidas, pela sua grande heterogeneidade, não autoriza considerações de carácter global com grande segurança. Por este facto previamente à operacionalização de qualquer programa habitacional parece importante que se procurem recolher dados sobre o rendimento das famílias envolvidas em cada situação e se procure sobretudo, em seguida, acompanhar o comportamento financeiro dessas famílias com o decorrer do tempo.

Para o segmento da população activa com emprego permanente nos três grandes sectores - Administração Pública, Empresas Públicas e Empresas Privadas -, pode estabelecer-se um escalonamento simples agrupando os salários médios em escalões estabelecidos em função da letra inferior da Função Pública, embora esses escalões sejam escalões salariais e não representem senão parcialmente os rendimentos das famílias. Para a população activa agrupada no sector do emprego temporário estruturado e no sector informal não é possível dispor de imagens precisas.

Quanto aos dados pontuais recolhidos a propósito de alguns projectos e programas habitacionais pode concluir-se o seguinte:

- a) As populações envolvidas nos projectos que implicam auto-construção apresentam os rendimentos mais baixos. Em termos de rendimentos individuais eles estarão certamente nos dois níveis inferiores apontados - baixo nível e nível médio -.
- b) As populações envolvidas no programa de cooperativas de habitação apresentam rendimentos individuais superiores, ou seja no nível superior apontado.
- c) Os inquilinos das habitações arrendadas pelo Estado estarão numa ou noutra das situações, conforme o bairro e o tipo de casa.

Os dados relativos às despesas com a habitação das famílias urbanas indicam pesos aceitáveis dessas despesas na estrutura dos gastos familiares - 14 a 17 %.

As indicações recolhidas quanto à propensão para o investimento no sector mostram que essa propensão existe e que será sobretudo significativa no caso das habitações espontâneas.

QUADRO 1

SALÁRIOS ANUAIS POR CATEGORIA DO PESSOAL E POR ESCALÃO DE RENDIMENTO NAS EMPRESAS PÚBLICAS, EMPRESAS PRIVADAS E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

FONTE: DIRECÇÃO-GERAL DO PLANCO

DATA: 1984 e 1980

CATEGORIAS DE PESSOAL	EMPRESAS PÚBLICAS				EMPRESAS PRIVADAS (1)				ADM. PÚBLICA		ADMINISTR. PÚBLICA		
	1984		1980		1984		1980		1984		1984		
	(2)	Efectivos (%)	(2)	(2)	Efectivos (%)	(2)	Efectivos (%)	(2)	Efectivos (%)	Escalões de rend. (10 ³ Escv)	Efectivos (%)		
PESSOAL DIRIGENTE QUADROS SUPERIORES	344	2.4	100.0	220	717	7.2	100.0	510	6.3	100.0	> 216	8.0	100.0
QUADROS MÉDIOS	285	1.6	97.6	193	227	12.5	92.8	169	3.4	93.7			
CONTRAMESTRE E CHEFE DE EQUIPA	213	7.5	96.0	109	596	7.8	80.3	287	6.0	90.3	180 - 216	4.0	92.0
PESSOAL MUITO QUALIFICADO	216			131	320			200			170 - 180	10.0	99.0
PESSOAL QUALIFICADO	172	16.7	88.5	91	368	7.2	72.5	224	21.5	84.3			
PESSOAL ESPECIALIZADO ...	133	24.5	71.8	55	229	29.1	65.3	171	36.0	62.8	90 - 120	15.0	60.0
PESSOAL INDIFERENCIADO	88	47.3	47.3	51	106	36.2	36.2	76	26.8	26.8	70 - 90	27.0	54.0
APRENDIZES	33			20	65			64			42 - 72	27.0	27.0
MÉDIA GERAL	133	100.0		71	254	100.0		175				100.0	
TOTAL DO PESSOAL (1984)	6402			350			6665			6665			

NOTAS: (1) Principais empresas, os valores deverão estar influenciados pelos salários da SHELL superiores à média geral.

(2) Salário anual médio (10³ Esc CV).

BEST AVAILABLE DOCUMENT

QUADRO 2

RENDIMENTOS MENSAIS DAS FAMÍLIAS - VALOR MÉDIO POR FAMÍLIA DOS RENDIMENTOS

FONTE: INQUÉRITO ÀS RECEITAS E DESPESAS FAMILIARES-DGE DATA: 1980

Origem dos produtos	Valor médio por família dos rendimentos (ECV)	Percentagens %
1. Venda da produção alimentar	627	10.02
2. Pequeno comércio	113	1.80
3. Serviços	178	2.84
4. Salários	4020	64.25
5. Abono de família	116	1.85
6. Ajuda de familiares	463	7.40
7. Pensões	5	0.07
8. Subsídios	61	0.97
9. Receitas diversas	<u>673</u>	<u>10.75</u>
TOTAL	6256	100.00

QUADRO RESUMO DE RENDIMENTOS E DESPESAS FAMILIARES

QUADRO 3

Nº fiche	Idade sócio	Rendimento homem/mês	Rendimento mulher/mês	Outros rendimentos	Total rendimentos mensais	Nº pessoas agregado	Fevereiro/86	
							Rendimento per capita mensal	Avaliação despesas mensal
1	22	4 160\$00			4 160\$00	3	1 390\$00	4 500\$00
2	23	4 160\$00			4 160\$00	1	4 160\$00	2 000\$00
3	24	5 000\$00	4 000\$00		9 000\$00	3	3 000\$00	
4	27	10 000\$00	5 000\$00		15 000\$00	6	2 500\$00	
5	26	8 000\$00	5 000\$00		13 000\$00	3	4 330\$00	
6	29	3 800\$00		2 000\$00	5 800\$00	6	970\$00	2 000\$00
7	23	comum	comum		12 000\$00	3	4 000\$00	
8								
9	28	3 000\$00	1 500\$00	(?)	4 500\$00	5	900\$00	
10	24	12 000\$00			12 000\$00	3	4 000\$00	2 000\$00
11	26	5 500\$00	1 500\$00		7 000\$00	4	1 750\$00	2 500\$00
12	26	9 500\$00	7 000\$00	(?)	16 500\$00	4	4 125\$00	10 500\$00
13	26	10 000\$00	3 000\$00	1 670\$00	14 670\$00	6	2 445\$00	3 000\$00
édia	25	6 830\$00	3 860\$00	1 835\$00	9 820\$00	3:2	2 900\$00	4 070\$00

BEST AVAILABLE DOCUMENT

QUADRO 4

DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS PERSONAS DE LAS FAMILIAS INVESTIGADAS (en %)

RANGOS DE SALARIOS EN ESCUDOS	VARZEA			EUGENIO LIMA			BRACC TCHEU		
	Fijo último mês	Variable média mensual	Otros média mensual	Fijo último mês	Variable média mensual	Otros média mensual	Fijo último mês	Variable média mensual	Otros média mensual
0 - 500	4,35								
500 - 1000	2,17			3,03					
1000 - 2000	8,70			9,09			2,33	20,00	
2000 - 3000	8,70			15,15			2,33	10,00	12,50
3000 - 4000	17,39			3,03			3,91	20,00	12,50
4000 - 5000	10,87			15,15			6,24		18,75
5000 - 6000	15,22			6,06			4,60	40,00	25,00
6000 - 7000	6,52			18,18			7,83		18,75
7000 - 8000	4,35						2,33		
8000 - 9000	2,17			3,03			2,33		6,25
9000 - 10000	4,35						1,55		
10000 - 12500	2,17						3,91	10,00	6,25
12500 - 15000							0,76		
15000 y más	2,17								
No sabe	10,87			27,27			61,81		
Total	100,00			100,00			100,00	100,00	100,00

9T-H

BEST AVAILABLE DOCUMENT

AGREGADO FAMILIAR POR CLASSE DE RENDIMENTOS MENSAIS (ECV)

BAIRRO ACHADINHA - 1986

QUADRO 5

Agregado	Classes de Rendimentos								Total de famílias
	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	+ 30	s/rendimentos	
1	1	3			1				5
2		1		2		3	1		7
3		1				2	1		4
4				2			3		5
5		1	1		2				4
6			3	3		1		3	10
7		1	2	1	4		1		9
8			1	1	2		1	1	6
9					1			3	4
10					3	1			4
11		2	2					1	5
12						2			2
+12			1	1				1	3
Total de agregados	1	9	10	10	15	9	7	9	68
%	1,5	13,2	14,7	14,7	19,2	13,2	10,3	13,2	100,0
% acumulada	1,5	14,7	29,4	44,1	63,3	76,5	86,8	100,0	100,0

27 FOGOS NA TERRA BRANCA

CARACTERIZAÇÃO GERAL

QUADRO 6

	Titular do fogo	Composição agregado familiar						Rendimen- to mensal do agrega- do famil.	Capitação mensal	Tipo lo- gia Fogo	Data ocu- pa- ção	Renda mensal	Taxa de es- forço
		Total	Ca- sal P/M	Filhos		Outros							
				M	F	M	F						
1.		4	2	1	1								
2.		4	2	1	1		22 400\$00	5 600\$00		NOV/82	4 500\$00	20,0	
3.		4	2	1	1		37 000\$00	9 250\$00		JAN/82	4 500\$00	12,1	
4.		5	2		1	1	29 200\$00	5 840\$00		JUN/83	5 000\$00	17,1	
5.		4	2		1		54 000\$00	13 500\$00		JAN/83	5 000\$00	9,2	
6.		3	2	1			45 500\$00	15 170\$00		ABR/83	5 000\$00	10,9	
7.		9	2	2	4		25 250\$00	2 810\$00		JAN/83	5 000\$00	19,8	
8.		5	2	1		1	37 000\$00	7 400\$00		JUL/83	5 000\$00	13,5	
9.		4	2	2			35 450\$00	8 860\$00		DEZ/83	5 000\$00	14,1	
10.		6	2	2	1		19 750\$00	3 290\$00		JUL/83	5 000\$00	25,3	
11.		5	2	1	2		9 550\$00	1 910\$00		JAN/81	2 500\$00	26,1	
12.		5	2	1	1	1	21 400\$00	4 280\$00		JUL/83	5 000\$00	23,3	
13.		4	1	3			9 550\$00	2 390\$00		JAN/81	4 500\$00	47,1	
14.		3	1		2		6 500\$00	2 170\$00		DEZ/82	2 500\$00	38,5	
15.		3	1		2		18 350\$00	6 120\$00		JAN/83	5 000\$00	27,2	
16.		2	1		1		18 350\$00	9 170\$00	T3	NOV/81	4 500\$00	24,5	
17.		9	2	4		2	22 000\$00	2 440\$00		AGO/83	5 000\$00	22,7	
18.		4	2		2		22 350\$00	6 340\$00		DEZ/82	5 000\$00	19,7	
19.		3	2	1			24 250\$00	8 080\$00		FEV/83	5 000\$00	20,6	
20.		4	2		1		28 000\$00	7 000\$00		NOV/81	2 500\$00	8,9	
21.		4	2	1	1		31 000\$00	7 750\$00		DEZ/81	4 500\$00	14,5	
22.		4	2		2		46 880\$00	11 720\$00		DEZ/81	4 500\$00	9,5	
23.		3	2				46 650\$00	15 550\$00		MAR/82	2 500\$00	(2)	
24.		2	1				41 800\$00	20 900\$00		AGO/83	5 000\$00	11,9	
25.		4	2		2		46 400\$00	11 600\$00		JAN/83	5 000\$00	10,7	
26.		2	2				38 500\$00	19 250\$00		JUN/83	5 000\$00	12,9	
27.		11	2	5	3		19 700\$00	1 790\$00		AGO/81	2 500\$00	12,6	
		3	2	1			29 256\$00	9 750\$00		NOV/81	2 500\$00	8,5	

H-18

12 FOGOS NA TERRA BRANCA
: CARACTERIZAÇÃO GERAL

QUADRO 7

Nome	Composição do agregado familiar						Rendimen- to mensal agregado familiar	Rendimen- to mensal Casal/Ch efe de fa- milia	Capita ção mensal	Tipo lo- gia Fogo	Renda mensal	Taxa de es- forço	Data de ocu- pação
	To- tal	Ca- sal P/M	Filhos		Outros								
			M	F	M	F							
1.	10	1	4	3	1	1	6 720\$00	3 600\$00	360\$00		280\$00	7.8	1/NOV/73
2.	13	1	1	1	4	6	16 000\$00	13 500\$00	1 038\$00		280\$00	2.0	1/NOV/73
3.	4	2	1	1			11 400\$00	11 400\$00	2 850\$00		280\$00	2.4	1/11/73
4.	7	2	3	2			16 680\$00	12 000\$00	1 714\$00		280\$00	2.3	1/NOV/73
5.	8	2	4			2	24 650\$00	13 100\$00	1 637\$50	T1	280\$00	2.1	1/MAR/74
6.	7	2		4		1	11 550\$00	11 500\$00	1 650\$00		280\$00	2.4	6/AGO/74
7.	7	2	2	2		1	5 200\$00	5 200\$00	743\$00		280\$00	5.3	1/NOV/73
8.	10	2	5	3			12 650\$00	11 550\$00	1 155\$00		280\$00	2.4	1/NOV/73
9.	4	1	1	1		1	5 100\$00	5 100\$00	1 275\$00		280\$00	5.4	1/NOV/73
10.	9	1	3	5			6 000\$00	6 000\$00	667\$00		280\$00	4.6	1/MAR/77
11.	9	2	3	4			12 000\$00	12 000\$00	1 333\$00		280\$00	2.3	1/NOV/73
12.	11	2	4	5			7 550\$00	7 550\$00	686\$00		280\$00	3.7	1/NOV/73

1. Total de famílias	12
2. Total de indivíduos	99
3. Média de indivíduos por moradia	8.2 (4-13)
4. Rendimento mensal médio	9 380\$00 (3600\$00-13 500\$00)
5. Capitação mensal média	1 260\$00 (360\$00-2850\$00)
6. Renda mensal	280\$00
7. Taxa de esforço média	3.6 (20-78)

Fonte: Inquérito IFH 14/84
Ficha de caracterização do fogo
Ficha de caracterização do agregado
familiar
Elaborado em DEZ 84/JAN 85

AGREGADO FAMILIAR POR CLASSE DE RENDIMENTOS MENSAIS (ECV)

27 FOGOS NA TERRA BRANCA - 1985

QUADRO 8

Classes de rendimento.	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-40	+ 40
Número de famílias	3		4	5	4	5	6
%	11.2		14.8	18.5	14.8	18.5	22.2
% acumulada	11.2		26.0	44.5	59.3	77.8	100.0

AGREGADO FAMILIAR POR CLASSE DE RENDIMENTOS MENSAIS (ECV)

12 FOGOS NA TERRA BRANCA - 1984

QUADRO 9

Classes de rendimento	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	+ 30
Número de famílias	2	3	4	2	1	-	-
%	16.7	25.0	33.3	16.7	8.3	-	-
% acumulada	16.7	41.7	75.0	91.7	100.0		

QUADRO 10

CONSUMO MÉDIO DAS FAMÍLIAS SEGUNDO O NÚMERO DE EMPREGADOS

FONTE: INQUÉRITO ÀS RECEITAS E DESPESAS FAMILIARES-DGE

DATA: 1980

Designação das despesas	Famílias c/ 1 empregado		Famílias c/ 2 empregados		Famílias c/ 3-5 empreg.		Famílias s/ empregados	
	ECV	%	ECV	%	ECV	%	ECV	%
Total alimentação	4965	64.57	6337	68.42	4538	67.31	4607	78.74
Habitação	1571	21.61	1266	13.67	1161	17.22	853	14.57
Total geral	7271	100.00	9262	100.00	6741	100.00	5851	100.00

NOTA: Inquérito realizado por amostragem, na cidade da Praia, não incluindo a população residente no Platô.

QUADRO 11

DESPESAS MENSAIS POR FAMÍLIA, POR PRODUTOS E GRUPOS DE PRODUTOS, SEGUNDO O NÍVEL DE VIDA DA POPULAÇÃO

FONTE: DGE

DATA: 1983

Produtos	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Conjunto das famílias	
	ECV	%	ECV	%	ECV	%	ECV	%
Total de alimentação	4133	66.6	10333	64.2	13470	51.4	8774	60.8
Habitação: Renda de casa e combustíveis	913	14.7	1530	9.5	4197	16.0	1753	12.2
Componente renda de casa	330	5.3	235	1.5	1304	5.0	439	3.1
Total geral	6270	100.0	16396	100.0	26592	100.0	14666	100.0

NOTA: Grupo I - 0,1 bens duráveis
 Grupo II - 2, 3, 4 bens duráveis
 Grupo III - > 4 bens duráveis

DESPESAS COM HABITAÇÃO

QUADRO 12

 CONSUMO MÉDIO DAS FAMÍLIAS SEGUNDO O ESTATUTO PROFISSIONAL DOS CHEFES
 DE FAMÍLIA

FONTE: INQUÉRITO ÀS RECEITAS E DESPESAS FAMILIARES - DGE DATA: 1980

Designação das despesas	Assalariados permanentes		Assalariados eventuais		Conjunto das famílias	
	ECV	%	ECV	%	ECV	%
Total alimentação	5613	63.79	4576	73.45	5183	66.99
Despesas de habitação	1670	18.98	830	13.34	1351	17.46
Mobiliário e artigos domésticos	675	7.67	245	3.93	490	6.34
Vestuário	414	4.70	386	6.19	390	5.04
Higiene e cuidados pessoais	66	0.75	62	0.99	62	0.80
Transportes e comunicações	171	1.94	59	0.94	122	1.57
Educação, cultura e bens diversos ...	191	2.17	72	1.16	140	1.81
Total geral	8799	100.00	6230	100.00	7738	100.00
Transferências	1649	-	572	-	604	-
Total das despesas	9448		6802		8342	

QUADRO 13

 ESTRUTURA DO CONSUMO DAS FAMÍLIAS SEGUNDO O TAMANHO

FONTE: INQUÉRITO ÀS RECEITAS E DESPESAS FAMILIARES-DGE DATA: 1980

Designação das despesas	Famílias com 2-5 pessoas		Famílias com 6-7 pessoas		Famílias com 8-9 pessoas		Famílias 10-14 pess.	
	ECV	%	ECV	%	ECV	%	ECV	%
Total alimentação	3882	65.36	4605	66.32	5712	64.80	6785	72.13
Despesas de habitação	773	13.02	1153	16.60	1980	22.46	1350	14.35
Total geral ...	5940	100.00	6944	100.00	8815	100.00	9407	100.00

PROPOSTA DE UM LEQUE DE PROGRAMAS HABITACIONAIS
DIRIGIDOS AS POPULAÇÕES DE FRACOS RECURSOS ECONÓMICOS

1. APRESENTAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO

A presente recolha sistematizada de dados destina-se a fundamentar o estabelecimento de estratégias financeiras no sector habitacional em Cabo Verde, dirigidas às populações de mais fracos recursos económicos. Destina-se também a servir de base de diálogo com as Autoridades Administrativas Caboverdeanas, no âmbito deste estudo, por forma a proporcionar algumas recomendações em matéria de Política Financeira e Institucional para o sector da Habitação.

2. RECOLHA DE DADOS

Os dados e informações existentes, e que servirem de ponto de partida, não são muito abundantes e em alguns casos não se conseguiram mesmo obter. Em cada situação procuraram-se os valores que pareceram merecer maior confiança e maior adequação à realidade social.

2.1. ESTANDARDES CONSTRUTIVOS

Existe alguma informação técnica sobre os padrões habitacionais praticados nas chamadas "construções espontâneas" que se desenvolvem na periferia dos centros urbanos, sobretudo no que respeita às áreas dos lotes de terreno e das habitações, e ao desenvolvimento e encaadeamento funcional dos compartimentos em sistema evolutivo. Contudo, os dados que se tomaram como base dos cálculos foram os padrões propostos, quer na regulamentação oficial quer em diferentes Projectos de Intervenção apoiados a nível oficial, e dirigidos às populações de fracos recursos. Tal pareceu mais conveniente em face do carácter do presente estudo.

2.2. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (SÓ CASA)

Não existe praticamente nenhuma recolha sistematizada destes custos, tendo apenas sido consultado um trabalho oficial com dados de 1984. No entanto, no decorrer dos diferentes contactos que a missão teve com entidades construtoras, designadamente com o Director-Geral da MAC, Empresa de Materiais de Construção, e que se dedica também à execução de pequenas obras, obteve-se indicação sobre custos de construção de diferentes padrões e que são coincidentes com os valores propostos nos cálculos que se apresentam. Julga-se portanto que os dados apresentados merecem uma relativa confiança.

2.3. CUSTOS DE TERRENO E INFRAESTRUTURAS

Embora se tenha constatado que existe um mercado de transacção de terreno nos bairros periféricos, sob a forma de construções iniciadas e parcialmente acabadas designadamente, não foi possível recolher dados que possam fornecer indicações com um mínimo de segurança sobre este mercado. O valor do solo oficialmente fixado por lei, para cedência pelo Município a particulares em regime de aforamento, situa-se na Freixo em 2\$50 - 15\$00 por metro quadrado e por ano. Para os restantes centros urbanos o valor do solo é para este efeito também fixado oficialmente.

Relativamente aos custos da infraestruturacção do solo os valores existentes são dispersos e referem-se a uma ou outra situação de execucao pontual, mas sem permitirem uma base de cálculo para programas do tipo - cedência de lotes de terreno infraestruturados.

3. APRESENTAÇÃO GENÉRICA DOS PROGRAMAS

O leque de programas aqui apresentados procura cobrir toda uma gama de soluções que permitam a melhoria das condições de habitação das populações de menores recursos económicos. Estendem-se desde um programa simples de Fornecimento de Equipamentos e Infraestruturas em Zonas Degradadas, que permite por si só sem intervir no melhoramento das casas, uma elevação das condições gerais de vida nos bairros, passando por um Programa de Fornecimento de Lotes com Infraestruturas que poderá permitir o desenvolvimento das construções com garantias mínimas de infraestruturas no momento da cedência do solo, até aos Programas de Habitação Evolutiva, Habitação Económica e Habitação em Auto-Acabamento, que poderão constituir resposta para um leque alargado de famílias de baixo e médio rendimento, e finalmente um Programa de Melhoramento de Habitações que poderá constituir um importante instrumento financeiro para apoio das populações dos bairros periféricos, na melhoria progressiva das suas habitações.

Resta acentuar que estes programas deverão, uns ser operados pela Administração, caso dos melhoramentos em bairros degradados e cedência de solo infraestruturado e os restantes, tanto poderão ser desenvolvidos por entidades públicas, como cooperativas ou particulares.

) programa de melhoramento em habitações é um programa adequado para ser desenvolvido por uma instituição de crédito especializada, tendo como destinatários principais as próprias famílias da periferia, agindo como uma multiplicidade de pequenos construtores em regime individual e ajuda familiar.

ÍNDICE DOS PROGRAMAS

1. EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS
EM ZONAS DEGRADADAS (SITES UPGRADING)
2. CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO COM IN-
FRAESTRUTURAS (SITES AND SERVICES)
3. CASA EVOLUTIVA (CORE HOUSING)
4. CASA EM AUTO-ACABAMENTO (UNFINISHED UNIT)
5. CASA ECONÓMICA ACABADA (ECONOMIC HOUSE)
6. MELHORAMENTO DE HABITAÇÕES (HOME IMPROVEMENTS)

DESIGNAÇÃO DO PROGRAMA:

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS
EM ZONAS DEGRADADAS (SITES UPGRADING)

CARACTERÍSTICAS GENEÓRICAS:

Este tipo de intervenção pressupõe a dotação dos bairros, onde se desenvolve a "construção espontânea", com um mínimo de equipamentos colectivos e infraestruturas, de modo a dotar os bairros de condições mínimas de vivência colectiva. Não prevê qualquer acção nas habitações propriamente ditas. Os dados em que se baseia esta proposta de programa foram obtidos do Projecto de Recuperação de três bairros da Praia, na sequência de estudos detelhados já realizados.

PADRÕES E ESTANDARDES:

Os valores referem-se à dotação dos bairros com arruamentos calcetados, permitindo a drenagem superficial das águas das chuvas, a adução de água até aos fontanários e equipamentos colectivos (sem distribuição domiciliária), a iluminação pública dos arruamentos principais (sem distribuição domiciliária) e a construção de escolas primárias, postos de saúde, jardins infantis, mercados, centros sociais e estações de correio.

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

Materiais e técnicas específicas de cada um dos tipos de infraestruturas: rede de água e rede eléctrica. A execução dos equipamentos pode ser feita em regime de participação popular ou através de execução por empresas de construção.

INDICADORES DE CUSTO:

Dados os estudos bastante pormenorizados a que a equipa do Projecto procedeu, os indicadores poderão ser usados com alguma segurança, para outros bairros com as mesmas características:

Investimento por ha, médio (1000 ECV)	4000 c/ha
Investimento por habitante, médio (1000 ECV)	14 c/Hab
Investimento por casa, médio (1000 ECV)	75 c/casa

IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS:

O desenvolvimento de outras operações, com características semelhantes às aqui descritas, e tomando como base uma área média de 8 a 15 ha por zona de intervenção (Bairro), implicará portanto, e custos de 1986, investimento da ordem de 30 000-60 000 (1000 ECV) por cada operação.

Exemplo de: Equipamentos e infraestruturas em zonas degradadas

Fonte: Projecto MALU/PNUD/HABITAT de melhoria das condições de vida dos bairros mais desfavorecidos da cidade da Praia

Data: 1986

Bairro	Braco Tchou	Eugénio Lima	Várzea	Total
Área de intervenção (ha)	15,0	10,8	8,5	34,3
Nº de habitantes no final (Hab)	4944	2583	2195	9722
Nº de casas no final	842	485	480	1816
Densidade final (Hab/ha)	330	239	258	283
INVESTIMENTOS PREVISTOS (Esc.CV)				
Arruamentos e drenagem	13 566 800	11 986 700	7 016 460	32 560 960
Adução de água e fontanários	7 494 000	23 204 000	6 181 000	36 879 000
Electricidade (iluminação pública)	3 208 800	4 654 140	2 050 160	9 922 100
Escolas primárias	9 793 000	7 730 000	6 287 500	23 810 500
Postos de saúde	1 813 000	1 813 000	1 813 000	5 430 000
Jardins infantis	3 451 000	2 654 000	2 654 000	8 750 000
Mercados	1 465 680	983 760	867 120	3 316 560
Centros sociais	3 620 500	3 620 500	3 620 500	10 861 500
Estações de correio	1 492 000	1 492 000	1 492 000	4 476 000
Total por bairro	45 904 780	58 138 100	31 990 740	136 033 620
INVESTIMENTO POR ha (1000 Esc.CV)	3060	5383	3764	3066
INVESTIMENTO POR Hab (1000 Esc.CV)	9,3	22,5	14,6	14,0
INVESTIMENTO POR CASA (1000 Esc.CV)	54,5	119,9	65,4	74,0

NOTA: As áreas, o número de habitantes e o número de casas, são os valores previstos no final da operação, incluindo portanto a ocupação das zonas de expansão com novas construções.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA: CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO COM
INFRAESTRUTURAS (SITES AND SERVICES)

CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS:

Trata-se de um programa que procura inverter a situação corrente onde as casas são construídas em terrenos sem infraestruturas mínimas. É um programa adaptado a situações de vivenda individual ou em banda. O programa deverá ser complementado com outros programas dirigidos ao financiamento da construção das casas. A promoção das construções poderá ser individual, para o próprio, colectiva através de cooperativas, ou empresarial para venda.

O princípio em que assenta o programa é o de que o acesso ao solo para construção, é feito em simultâneo com o acesso às infraestruturas necessárias de apoio às habitações, devendo os beneficiários suportar uma parcela de encargos relativa ao terreno e outra relativa às infraestruturas.

PADRÕES E ESTANDARDES

Um programa deste tipo necessita de uma prévia definição de padrões quanto a diferentes parâmetros caracterizadores:

Solo: definição dos diferentes tipos de lote e custo do solo

Redes: definição dos perfis-tipo e respectivo custo. Definição de solução a adoptar (individual ou colectiva) quanto ao abastecimento de água e evacuação de esgoto, pois numa mesma operação poderá ter zonas com destinatários sociais diferentes.

Política de repartição de encargos e recuperação de investimentos: Haverá que estabelecer uma base financeira para recuperação dos investimentos e uma política de repartição de encargos diferenciada quanto aos diferentes tipos de população destinatária.

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

Materiais e técnicas específicas de cada um dos tipos de infraestruturas.

INDICADORES DE CUSTO:

Não existe actualmente em Cabo Verde nenhum estudo técnico que possa servir de base, com suficiente segurança, ao cálculo de indicadores de custo. No âmbito dos estudos englobados no Plano Director da Praia está prevista a elaboração do Plano de Pormenor da zona de expansão do Palmarejo que, se envolver o detalhe técnico das redes de infraestruturas, poderá permitir a obtenção desses dados. Apesar como referência "grosseira" indicam-se valores obtidos da operação de recuperação de bairros degradados da Praia, que são os seguintes:

Infraestruturas consideradas: rede viária e iluminação pública nos eixos principais e adução de água a fontanários.

Investimento por ha, médio (1000 Esc. CV) ...	1600-1800 ⁽¹⁾
Investimento por habitante, médio (1000 Esc. CV) ...	5-7
Investimento por casa, médio (1000 Esc. CV) ...	30

1) Não considerando o caso de Eugénio Lima onde o peso da adução de água aparece muito influenciado pela construção de um reservatório e estação de bombagem.

Exemplo de: Cedência de lotes de terreno com infraestruturas (sites and services)

Fonte: Projecto MALU/PNUD/HABITAT de melhoria das condições de vida dos bairros mais desfavorecidos da cidade da Praia

Data: 1986

Bairro	Braco Tcheu	Eugénio Lima	Várzea	Total
Área de intervenção (ha)	15,0	10,8	8,5	34,3
Nº de habitantes no final (Hab)	4944	2583	2195	9722
Nº de casas no final	842	485	480	1816
Densidade final (Hab/ha)	330	239	258	283
INVESTIMENTOS PREVISTOS (Esc.CV)				
Arruamentos e drenagem (1)	13 566 800	11 986 700	7 016 460	32 560 060
Adução de água e fontanários (2)	7 494 000	23 204 000	6 181 000	36 870 000
Electricidade (iluminação pública)(3)	3 208 800	4 654 140	2 050 160	9 922 100
Total por bairro	24 269 600	39 844 840	15 256 620	79 371 060
INVESTIMENTO POR ha (1000 Esc.CV)	1618	3689	1795	2314
INVESTIMENTO POR HABITANTE (1000\$CV)	4,9	15,4	6,9	8,2
INVESTIMENTO POR CASA (1000 Esc.CV)	28,8	82,2	31,2	43,7

- NOTAS: (1) Arruamentos principais com faixa calçetada, de 5,8 m, e passeios laterais com 1,0 m cada. Arruamentos secundários, calçetados e sem passeio, com 5,0 m e 3,0 m. Drenagem superficial da água da chuva.
- (2) Adução de água desde o reservatório de abastecimento e sistema de bombagem. Adução apenas aos equipamentos colectivos previstos e aos fontanários.
- (3) Iluminação pública nos arruamentos principais.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

DESIGNAÇÃO DO PROGRAMA:

CASA EVOLUTIVA (CORE HOUSING)

CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS:

A designação "casa evolutiva" aplica-se ao regime de construção de moradias, com 1 ou 2 pisos, feita por fases sucessivas, existindo um intervalo considerável de tempo a separar a construção de cada fase. A cada fase corresponde uma casa utilizável e habitável, com uma determinada compartimentação, e portanto com um determinado padrão habitacional. A designação "núcleo inicial" aplica-se em geral à 1ª fase de construção e corresponde ao requisito mínimo que permite a ocupação e a vivência da família no seu interior.

PADRÕES E ESTANDARDES:

Dos exemplos observados, envolvendo todos eles a construção de casas para as camadas populacionais de mais baixos recursos, podem apontar-se os seguintes padrões:

Área do lote	60 a 140 m ²
Área bruta coberta final	55 a 140 m ²
Área livre	20 a 60 m ²
Área da 1ª fase (núcleo inicial)	15 a 45 m ²

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

Nos exemplos observados existe subjacente a utilização de padrões mínimos e emprego de materiais locais. De um modo geral prevê-se a construção de cozinhas, fossa seca e chuveiro (casa de banho). A cobertura com telhado nem sempre está prevista, bem como a instalação de redes interiores de água, esgotos e electricidade. Os valores estimados, de custos mais elevados, referem-se naturalmente aos padrões que, embora mínimos, incluem exactamente a cobertura e as redes interiores. As técnicas construtivas previstas são as correntes e bem conhecidas deste tipo de população.

INDICADORES DE CUSTO:

Os custos retirados dos casos observados são custos estimados, em projecto. Apenas num exemplo "PACIM 1" existem custos observados em obra. São os seguintes os padrões estimados de custo (Esc.CV):

Custo da 1ª fase (núcleo inicial)	125 000,00-430 000,00
Custo total de construção	460 000,00 (1)
Custo de construção por m ² de área bruta coberta	6 600,00- 10 500,00

(1) Apenas 1 valor

IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS:

Os diferentes projectos estimam que os custos da mão-de-obra indiferenciada e, nalguns casos, os custos dos meios de transporte, podem ser deduzidos se a construção for feita em regime de entreaajuda

(Junta Mac) e com apoio por parte da Administração Pública (transporte de materiais, e equipamentos). As deduções de custo são feitas com base em percentagens de 25-30 %, podendo portanto indicar-se que as necessidades de financiamento ficarão entre 70 e 75 % dos custos apontados. Para a construção da 1ª fase (núcleo inicial) teríamos então (Esc.CV):

Necessidades financeiras para
construção do núcleo inicial ... 90 000,00-300 000,00

BEST AVAILABLE DOCUMENT

Exemplo de: CASA EVOLUTIVA

Fonte: COOPAC-CV, Cooperativa de Auto-construção da Cidade Velha (Projecto tipo)

Data: 1985

Modelo de casa	Área do lote	Fase	Compartimentos	Área útil por compartimento (m ² Au)	Área coberta total (m ² Ab)	Custo parcelar (Esc.CV)	Custo total (Esc.CV)	Custo m ² / Ab (Esc.CV)	
Projecto tipo	8,0x12,0=96,0	1ª	sala	14,72 (a)	<u>32,0</u>	185 000,00	-	5 781,00	
			quarto 1	6,40 (b)					
					21,12 (66%)				
		2ª	quarto 2	6,76 (c)	<u>24,0</u>	140 000,00	-	5 834,00	
			quarto 3	6,76 (d)					
					13,52 (56%)				
		3ª	chuveiro	1,92 (e)	<u>13,50</u>	135 000,00	-	10 000,00	
			lavabo	1,92 (f)					
			cozinha	5,40 (g)					
			latrina	1,80 (h)					
			11,04 (82%)						
1ª fase + 2ª fase + 3ª fase									
32,0 + 24,0 + 13,50 =				<u>69,50</u>	-	460 000,00	6 620,00		
(a) 3,2x4,6	(b) 2,0x6,4	(c) 2,6x2,6	(d) 2,6x2,6	(e) 1,2x1,6	(f) 1,2x1,6				
(g) 1,8x3,0	(h) 1,0x1,8								

NOTAS: (1) Trata-se de uma casa em meio rural. A cobertura é em laje de betão armado sem telhado, inclui-se reboco interior e exterior de paredes e caiação geral. Não estão previstas pintura e canalizações. As paredes foram previstas em alvenaria de pedra com 0,40 m.
 (2) O projecto estima que as necessidades de financiamento serão apenas de 37 % do custo estimado, para compra de materiais importados e mão-de-obra especializada. O restante custo será suportado pela entreaajuda, apoio de diversos organismos e poupanças individuais.

Exemplo de: CASA EVOLUTIVA

Fonte: Projecto MALU/PNUD/HABITAT de melhoramento das condições de vida dos bairros mais desfavorecidos da cidade da Praia

Data: 1985

Modelo de casa	Área do lote	Fase	Compartimentos	Área útil por compartimento (m ² Au)	Área coberta total (m ² Ab)	Custo parcelar (Esc.CV)	Custo total (Esc.CV)	Custo m ² / Ab (Esc.CV)	
Tipo 3	8.5x16 = 136	1ª	quarto 1	15,30 (a)	32,00 (k)	379 000,00	-	10 528,00	
			cozinha	8,50 (b)	3,00 (l)				
			latrina	2,00 (c)	1,00 (m)				
			banho	0,90 (d)					
					<u>26,70</u>	<u>36,00</u>			
					(74%)				
		2ª	quarto 2	14,00 (e)	67,20 (n)				
			sala	14,80 (f)	32,00 (o)				
				<u>28,80</u>	<u>35,20</u>				
					(82%)				
		3ª	quarto 3	13,32 (g)	<u>67,20</u> (p)				
			quarto 4	10,08 (h)					
quarto 5	15,54 (i)								
quarto 6	11,76 (j)								
			<u>50,70</u>						
			(75%)						

1ª fase + 2ª fase + 3ª fase

$$36,00 + 35,20 + 67,20 = 138,40$$

(a) 4,5x3,4	(b) 2,5x3,4	(c) 2,0x1,0	(d) 0,9x1,0	(e) 4,0x3,5	(f) 3,7x4,0
(g) 3,6x3,7	(h) 3,6x2,8	(i) 4,2x3,7	(j) 4,2x2,8	(k) (+)8,0x4,0	(l) (+)1,5x2,0
(m) 1,0x1,0	(n) (+)8,0x8,4	(o) (-)8,0x4,0	(p) (+)8,0x8,4		

- NOTAS: (1) Na 1ª fase estão incluídos reservatórios de água, subterrâneo e elevado de 200 l/cada, latrina e chuveiro, fossa séptica e filtro. Estão incluídas caixilherias, loiças sanitárias e as redes interiores de água, esgoto e electricidade.
- (2) O projecto estima que é possível uma redução de custo de 30 % correspondente à execução em sistema de entreatajuda.
- (3) Preços de custo de 1 latrina = 46 000,00, 1 filtro = 4100,00, 1 casa de banho = 10 000,00.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

Exemplo de: CASA EVOLUTIVA

Fonte: PACIM-Projecto de auto-construção nos bairros do Campinho e Ilha da Madeira, Mindelo

Data: 1986

Modelo de casa	Área do lote	Fase	Compartimentos	Área útil por compartimento (m ² Au)	Área coberta total (m ² Ab)	Custo parcelar (Esc. CV)	Custo total (Esc. CV)	Custo m ² / Ab (Esc. CV)	
PACIM 1	7,0x11,0 = 77	1ª	quarto 1	9,00 (a)	<u>29,41</u>	243 759,00	-	8 288,00	
			sala	10,20 (b)					
			latrina	2,72 (c)					
			casa banho	2,08 (d)					
				<u>24,00</u>					
				(82%)					
		2ª	quarto 2	8,40 (e)	<u>21,00</u>				
			cozinha	8,96 (f)					
				<u>17,36</u>					
				(83%)					
3ª (2ª piso)	quarto 3	9,00 (g)	<u>37,21</u>						
	" 4	10,20 (h)							
	quarto 5	6,16 (i)							
		<u>25,36</u>							
		(68%)							
<u>1ª fase+2ª fase+3ª fase</u>			<u>29,41+21,00+37,21</u>	=	<u>87,62</u>				
PACIM 2	56	1ª	quarto 1	10,20 (a)	<u>34,41</u>	20,72			
			sala	9,00 (b)					
			cozinha	3,52 (c)					
			latrina	2,72 (d)					
			casa banho	2,08 (e)					
				<u>27,52</u>					
				(80%)					
		2ª (2ª piso)	quarto 2	6,96 (f)	<u>20,72</u>				
			quarto 3	9,36 (g)					
				<u>16,32</u>					
		(79%)							
<u>1ª fase+2ª fase</u>			<u>34,41 + 20,72</u>	=	<u>55,13</u>				

.../

PACIM 1

- (a) 3,0 x 3,0 (b) 3,4x3,0 (c) 1,6x1,7 (d) 1,6 x 1,3 (e) 3,0x2,8
(f) 3,2x2,8 (g) 3,0x3,0 (h) 3,4x3,0 (i) 2,2 x 2,8
-

PACIM 2

- (a) 3,4x3,0 (b) 3,0x3,0 (c) 2,2x1,6 (d) 1,6 x 1,7 (e) 1,6x1,3
(f) 2,4x2,9 (g) 3,4x2,4;
 o,5x2,4
-

Exemplo de: CASA EVOLUTIVA

Fonte: PACIM - Projecto de auto-construção
nos bairros do Campinho e Ilha de
Madeira, Mindelo

Data: 1986

Modelo de casa	Área do lote	Fase	Compartimentos	Área útil por compartimento (m ² Au)	Área coberta total (m ² Ab)	Custo parcelar (Esc.CV)	Custo Total (Esc.CV)	Custo m ² / Ab (Esc.CV)	
PACIM 3	6,0x10,0 = 60	1ª	quarto 1	6,72 (a)	<u>15,44</u>	125 000,00	-	8 006,00	
			latrina	2,72 (b)					
			casa banho	2,08 (c)					
					<u>11,52</u> (75%)				
		2ª	sala	9,28 (d)	<u>20,64</u>				
			cozinha	6,72 (e)					
				<u>16,00</u> (78%)					
		3ª (2ª piso)	quarto 2	6,72	<u>21,12</u>				
			quarto 3	9,28					
				<u>16,00</u> (76%)					
----- 1ª fase+2ª fase+3ª fase				15,44+20,64+21,12	=	57,12			
(a) 2,4x2,8	(b) 1,6x1,7	(c) 1,6x1,3	(d) 2,9x3,2	(e) 2,4x2,8	(f) 2,4x2,8				
(g) 2,9x3,2									

- NOTAS: (1) A 1ª fase do Modelo PACIM 1 foi executada como caso-piloto. Os custos avaliados em obra podem decompor-se, segundo o projecto, em: Total (212 000,00) = Materiais (137 000,00) + Mão-de-obra especializada (25 000,00) + Mão-de-obra não especializada (50 000,00). O projecto indica que a redução devida à entreaajuda corresponde à parcela de mão-de-obra não especializada, portanto equivale a = 24 %.
- (2) Os três modelos de casa incluem um sistema de latrina/fossa seca e casa de banho na 1ª fase.
- (3) A cobertura prevista é em laje de betão, sem telhado.

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA:

CASA EM AUTO-ACABAMENTO (UNFINISHED UNIT)

Este programa consiste na produção, em regime de produção empresarial, de casas não completamente acabadas. Prossegue diferentes objectivos:

- . maior flexibilidade em relação às necessidades financeiras da construção
- . maior flexibilidade na adaptação da casa às necessidades e gostos dos utilizadores

A flexibilidade financeira traduz-se em menores volumes de investimento inicial, logo menores custos, e na possibilidade do acabamento ser feito ao ritmo da capacidade financeira do utilizador. A flexibilidade do auto-acabamento permite que as famílias moldem os espaços interiores, os acabamentos e os equipamentos, aos seus gostos.

PADRÕES E ESTANDARDES:

Quanto a padrões de áreas podem tomar-se os mesmos que foram usados para a casa económica acabada podendo, inclusivamente, usar-se os valores superiores. Será de esperar que os utilizadores se sintam mais motivados a optar por este sistema se a troca da casa inacabada puderem dispor, potencialmente, de áreas comparativamente mais folgadas.

Este tipo de situação construtiva constitui um padrão corrente em Cabo Verde. A grande maioria das casas produzidas em regime particular individual processa-se desta forma, ou seja, ocupação das casas com posterior acabamento conforme as possibilidades financeiras.

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

A situação é idêntica à da casa económica, diferenciando apenas no seguinte: nesta modalidade a primeira fase é desenvolvida em regime de produção empresarial, para o conjunto dos fogos, e a segunda fase será desenvolvida em regime de produção individual. A única questão que se coloca é saber quais os trabalhos que serão deixados para auto-acabamento e quais os que serão executados previamente. Para auto-acabamento podem ficar, por exemplo, grande parte da compartimentação interior (excluindo bloco de águas), as caixilharias interiores, a rede eléctrica interior, e os acabamentos em paredes, pavimentos e tectos.

INDICADORES DE CUSTO:

O programa de auto-acabamento é especialmente indicado para edifícios multifamiliares, situação em que é mais fácil tirar partido da organização empresarial do trabalho na execução da estrutura, caixa de escada e paredes exteriores. Como indicadores de custo é em geral aceite uma redução, em relação à casa acabada, de 25 %. Teremos, portanto:

EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR	T2-34 m ² , T3-100 m ²	
	CUSTO GLOBAL (1000 ECV)	1000-1350

IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS:

Num programa deste tipo a intervenção da poupança individual vai incidir sobretudo na segunda fase, fase individual de construção. Pode admitir-se uma exigência reduzida, na aquisição inicial, de 5 a 10 % de poupança individual. Teremos então para necessidades financeiras, valores que se situam entre:

NECESSIDADES FINANCEIRAS POR FOGO (1000\$ CV):	900 - 1300
--	------------

DESIGNAÇÃO DO PROGRAMA: CASA ECONÓMICA ACABADA (ECONOMIC HOUSE)

CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS:

O presente programa refere-se à produção de casas, de estándares e custos que embora reduzidos aos mínimos aconselháveis, deverão garantir ainda a sua habitabilidade e aceitação social. Uma casa deste tipo pode ser construída por diferentes tipos de promotores - estatais, cooperativos e particulares - e poderá ainda, consoante as prescrições urbanísticas, ser construída como moradia individual, em banda ou isolada, ou como bloco de apartamento multifamiliar.

PADRÕES E ESTANDARDES:

Como padrões tomaram-se as prescrições legais existentes em Cabo Verde, no que respeita à habitação subsidiada pelo Estado - Decreto 164/85 de 30/12 -, a saber:

Edifícios multifamiliares (m2): T2 (44-84) T3 (56-100)
Edifícios unifamiliares (m2): T2 (56-90) T3 (76-120)

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

Os materiais e técnicas construtivas serão os correntemente utilizados em Cabo Verde. As economias de custo serão provenientes em maior grau de projectos elaborados de forma criteriosa, tendo em vista a redução dos custos, e de uma execução dirigida e organizada também de forma cuidada e criteriosa.

INDICADORES DE CUSTO:

Como custo de construção foi utilizada a gama de 16-18 contos/m² Ab segundo dados de uma publicação do GEP/DGU HSB/IFH (1). Assim, tomando esta base de custo e os padrões de área referidos, teremos para valores finais do custo por fogo:

<u>TIPO DE EDIFÍCIO</u>	<u>ÁREAS (m²)</u>	<u>CUSTO DE CONSTRUÇÃO</u> (1000 ECV/m ² Ab)	<u>CUSTO GLOBAL</u> (1000 ECV)
Multifamiliar T2	44-84	16-18	700 - 1500
T3	56-100		900 - 1800
Unifamiliar T2	56-90		900 - 1600
T3	76-120		1200 - 2200

IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS:

As implicações financeiras dependem do factor de auto-investimento dos adquirentes ou construtores das habitações. Esse factor poderá variar entre 10 a 30 % dependendo dos diferentes esquemas promocionais e regimes de financiamento. Usando o factor máximo de 0,30 pode afirmar-se que as implicações financeiras por casa, para um programa deste tipo, não deverão ser inferiores a 500 a 700 contos (10³ Esc) por cada casa.

NOTAS: (1) Recolha de dados sobre custos da construção no âmbito dos trabalhos de preparação do II PND. GEP/DGUSE/IFH, Praia, Setembro de 1984.

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA: IMPROVAMENTO DE HABITAÇÕES
(HOME IMPROVEMENTS)

CARACTERÍSTICAS GÉNERICAS:

Este programa destina-se a proporcionar pequenos empréstimos aos moradores, de modo a permitir-lhes executar pequenos melhoramentos nas suas casas: latrina, chuveiro, cozinha, um novo quarto, nova cobertura, muro do quintal, etc. Dado que estas pequenas obras exigem investimentos pouco elevados, o seu reembolso está ao alcance da quase generalidade das famílias, mesmo daquelas que detêm rendimentos baixos. Desde que uma família possa dispor, regularmente, de uma pequena quantia em dinheiro, essa família pode contrair um pequeno empréstimo. É este o princípio base deste programa. As informações recolhidas permitem concluir que um programa deste tipo é viável, do ponto de vista económico, e tem uma grande aceitação social. O maior problema reside na escolha de uma instituição adequada para a operação destes pequenos empréstimos. Em Cabo Verde a instituição cuja prática maior se aproxima deste perfil é a Caixa Económica Postal, agora Caixa Económica de Cabo Verde.

PADRÕES E ESTANDARDES:

Os padrões a utilizar nestas pequenas obras serão os padrões já conhecidos da população. Será no entanto possível divulgar, através de um apoio técnico adequado, novos modelos: por exemplo projectos-tipo de latrina ou zona de chuveiro. O programa de Recuperação de Bairros Degradados de Praia, financiado pela Agência HABITAT, dispõe de interessantes soluções técnicas nestes domínios.

MATERIAIS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS:

Serão tanto os materiais como as técnicas tradicionais que deverão ser usados, tendo em vista o tipo de populações a que o programa se destina: populações de bairros de fracos recursos financeiros. Um apoio técnico adequado poderá permitir que estas pequenas obras se enquadrem num esforço de racionalização do espaço habitável ao mesmo tempo que constituem, em si mesmas, melhorias nas habitações.

INDICADORES DE CUSTO:

Das informações recolhidas em várias fontes podem estabelecer-se, com alguma segurança, parâmetros para a operação de um programa deste tipo. Assim, teremos:

Valores das prestações mensais a pagar pelos beneficiários (Esc.CV)	500-2500
Valores do custo de pequenas obras (1000 ECV)	25- 150

Os valores de reembolso são compatíveis com as disponibilidades financeiras mensais mobilizáveis pela população em causa e os montantes permitem efectivamente, em sistema de entreejuda, a realização das pequenas obras em causa.

IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS:

A operação financeira de um programa deste tipo pode ser feita de diferentes formas. Indicem-se duas, que parecem ajustadas:

a) constituição de um "Fundo Rotativo", a partir de um montante inicial constitutivo que irá sendo emprestado e repostado pelos beneficiários. Períodos de utilização curtos, 4-6 anos, e taxa de juro calculada por forma a manter, tanto quanto possível, o valor do fundo em termos reais.

b) Empréstimos a prazos mais dilatados 10-15 anos, com taxas de juro bonificadas pelo Estado, situadas ao nível do Escalão I do Decreto 164/85 (1): 4 a 6 %.

NOTA (1): Decreto 164/85 de 30/12, Regime de Bonificação de Juros em Empréstimos para Habitação.

RECOLHA DE DADOS PARA ESTABELECIMENTO DO PROGRAMA MELHORAMENTO DE HABITAÇÕES (HOME IMPROVEMENTS)

1. IFH/ PROPOSTA DE TERMOS DE REFERÊNCIA PARA UM PROJECTO DE MELHORAMENTO DE HABITABILIDADE DE CASAS EM BAIROS DA PERIFERIA URBANA DA PRAIA E MINDELO. PRAIA, SET. 84

Esta proposta prevê a criação de um programa dirigido a moradores das periferias urbanas, programa operado através dos Secretariados com o apoio do Instituto de Fomento da Habitação, sendo o controle local assumido pelas comissões de moradores dos respectivos bairros. O financiamento, prevê-se na proposta, será assegurado em sistema de empréstimo com baixa taxa de juro.

2. IFH/ RECOLHA DE DADOS NO CAMPO PARA O PROJECTO MELHORAMENTO DA HABITABILIDADE DE CASAS EM BAIROS DA PERIFERIA URBANA

Esta recolha indica que a população que está a construir fossas secas, no âmbito de um programa apoiado pela CMS, estaria disposta a reembolsar pequenos empréstimos, dispondo-se a pagar de 500\$00 a 1000\$00 ECV por mês, para construção de pequenos melhoramentos nas suas casas: mais quartos para filhos, chuveiro e lavatório, etc.

3. INC - COOPERATIVA DE AUTO-CONSTRUÇÃO DA CIDADE VELHA, CARACTERIZAÇÃO SOCIO-ECONÓMICA DE UM GRUPO DE 13 ASSOCIADOS. ANA MARGARIDA MARTINS, PRAIA, FEV. 1986

Este estudo mostra que os sócios da cooperativa investiram, previamente à obtenção de um empréstimo, cerca de 30 000\$00 por sócio na construção das suas casas. Os sócios têm rendimentos entre 4000\$00 e 16 000\$00 (média 10 000\$/mês) e vão receber pequenos empréstimos até 75 000\$00 ECV para acabar as casas; pagam mensalmente uma prestação de 1260\$00 ECV durante 5 anos. Esta prestação é indexada ao valor de venda de 1 saco de cimento.

4. PACIM/ PROJECTO DE AUTO-CONSTRUÇÃO ASSISTIDA CAMPINHO E ILHA DA MADEIRA. MINDELO, ABRIL 1968

Este trabalho indica que, no âmbito de um inquérito sócio-económico realizado às populações dos dois bairros onde decorre a operação, as famílias de baixos recursos se dispõem a reembolsar empréstimos para a construção de casas melhores. São os seguintes os valores:

Podem pagar 400\$00 ECV/mês	70 %
Podem pagar 1000\$00 ECV/mês	24 %
Podem pagar 2000\$00 ECV/mês	6 %

Os salários médios mensais globais, por fogo, segundo o inquérito, situam-se entre os 2200\$00 e 3100\$00 ECV.

ANEXO J: EXEMPLO DE COOPERATIVA DE HABITAÇÃO PARA POPULAÇÃO DE BAIXO RENDIMENTO

Um exemplo de projecto habitacional apoiado pelo INC* digno de menção é o projecto levado a cabo por uma cooperativa na Cidade Velha (Santiago). As violentas cheias na Cidade Velha em 1984 originaram um esforço comunitário de recuperação que, com o apoio do INC, levou à criação da cooperativa de habitação.

Existem 25 membros na cooperativa, todos de idade compreendida entre os 20 e os 30 anos. A maior parte dos membros, incluindo os mais velhos, moram actualmente com os seus pais. Muitos membros já compraram terreno, outros obtiveram lotes do governo municipal da Praia (que também inclui Cidade Velha) numa zona designada de expansão.

O INC seleccionou o primeiro grupo de treze membros para participar num programa de empréstimos para construção. Esses membros iniciaram já as construções com o seu próprio trabalho e financiamento de cerca de trinta mil escudos cada um (384 U.S. dólares). Fazem as escavações, constroem os alicerces e levantam as paredes até ao nível do tecto. Nesse ponto cada um deles poderá candidatar-se a um empréstimo que lhes permitirá construir o tecto e terminar a casa. Um membro pode pedir emprestado, em géneros ou em dinheiro, um montante equivalente a cinco anos de prestações mensais calculadas como valor equivalente de um a cinco sacos de cimento. As amortizações mensais vão acompanhando a subida do preço do saco de cimento no mercado. Logo que o primeiro grupo de 13 inicie a amortização dos seus empréstimos para repôr o fundo permanente, os outros membros poderão começar a receber os seus empréstimos.

A média de rendimento por família do primeiro grupo de membros é cerca de 10 000 escudos (128 U.S. dólares) por mês. Muitos escolheram empréstimos que requerem uma amortização mensal equivalente ao preço de três sacos de cimento por mês. O valor de três sacos de cimento é presentemente de 1 260 escudos (16 U.S. dólares) e para os beneficiários representa cerca de 12-1/2% do seu rendimento mensal. Se o preço de mercado do cimento mudar, a quantia de pagamento mudará em concordância. Não há taxas de juros directas no empréstimo. O máximo que se pode pedir em empréstimo é cerca de 75 contos (962 U.S. dólares).

Muitos membros estão agora a completar as suas construções iniciais e recebendo o seu primeiro empréstimo. Este projecto é um exemplo excelente de um esforço em pequena escala concebido para acomodar a capacidade dos beneficiários de contribuir com o seu próprio trabalho para repagar a dívida. Na medida em que o INC vai ganhando experiência com esse tipo de projectos, deverá desenvolver outros projectos similares noutros pontos do país.

*O Instituto Nacional de Cooperativas foi criado em 1984 com o objectivo de promover e organizar cooperativas e também assistilas na gestão, financiamento e na melhoria da sua capacidade técnica. O INC está representado em quatro ilhas e tem um orçamento anual para operações e apoio de 49 000 contos (628,000 U.S. dólares) conseguido através de donativos e empréstimos de fontes externas. O II Plano dá uma importância particular à promoção do sector cooperativo. Existem em Cabo Verde cerca de 75 cooperativas das quais 10 são cooperativas de habitação. Esses grupos foram formados com o único propósito de assegurar habitação para os seus membros.