

**IHI** Instituto de Habitação e Imobiliária

# **PROPOSTA PLANO ESTRATÉGICO DO INSTITUTO DE HABITAÇÃO E IMOBILIÁRIO 2024-27**



São Tomé e Príncipe



São Tomé e Príncipe



## MENSAGEM DO PRESIDENTE

Exmos,

É com enorme honra que Presido o Instituto de Habitação e Imobiliário de São Tomé e Príncipe, esta liderança é resultado de um voto de confiança depositado na minha visão de desenvolvimento neste sector, onde desde o primeiro momento registei inúmeros constrangimentos e oportunidades, motivando a necessidade urgente de traçarmos um plano estratégico, que está traduzido num documento que traça em linhas gerais uma visão para o desenvolvimento da habitação e do setor imobiliário em nosso amado país.

Vivemos tempos desafiadores, em que a necessidade de moradia digna e acessível se torna cada vez mais premente. A realidade atual de São Tomé e Príncipe é marcada por um crescimento populacional significativo, pressão sobre os recursos urbanos e uma demanda crescente por habitações que atendam às necessidades básicas de nossa população. Além disso, enfrentamos dificuldades económicas e estruturais que limitam a capacidade de muitos de nossos cidadãos de adquirirem ou alugarem uma residência adequada.

Diante desse cenário, é essencial que adotemos um plano estratégico robusto e inclusivo, que não apenas enfrente os desafios imediatos, mas também promova um desenvolvimento sustentável e equitativo para o futuro.

A nossa equipa reconhece que a jornada será desafiadora, mas estamos determinados a transformar as adversidades em oportunidades. Estou certo que esta missão, sairá reforçada com a contribuição de ideias, sugestões e trabalho conjunto para que, através de esforço coletivo e determinação, possamos alcançar um progresso significativo no setor habitacional e imobiliário do nosso país.

Juntos, construiremos um São Tomé e Príncipe mais próspero, inclusivo e sustentável para todos.

Muito obrigado.

*José Rita*



## INTRODUÇÃO

O Instituto de Habitação e Imobiliário é a entidade responsável por planejar e implementar políticas habitação e de desenvolvimento do sector imobiliário em São Tomé e Príncipe, conforme plasmado nos seus Artigos nº 4º e 5º do Decreto Lei 08/2003, salvaguardado pela Constituição da República Democrática de São Tomé e Príncipe, (no seu Art. 49º dos nº 1 e 2 - Habitação e Ambiente), que estabelece “o direito à habitação e a um ambiente de vida humana e o dever de o defender, onde o Estado tem a incumbência de programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento do território”.

O plano estratégico visa abordar as necessidades habitacionais, legais e o desenvolvimento/expansão do parque imobiliário nacional. Este documento delinea objetivos, estratégias e ações para melhorar as condições de habitação e promover um desenvolvimento sustentável e inclusivo. Este plano estratégico tem uma duração de três anos (2024 a 2027), atendendo à urgência das matérias, com foco principal em garantir o acesso à habitação digna e promover o desenvolvimento urbano sustentável.



## MISSÃO

Promover, desenvolver e implementar políticas e programas habitacionais que facilitem o acesso a moradia digna, incentivando a inclusão social e fomentando o desenvolvimento imobiliário sustentável das áreas urbanas.

## VALORES

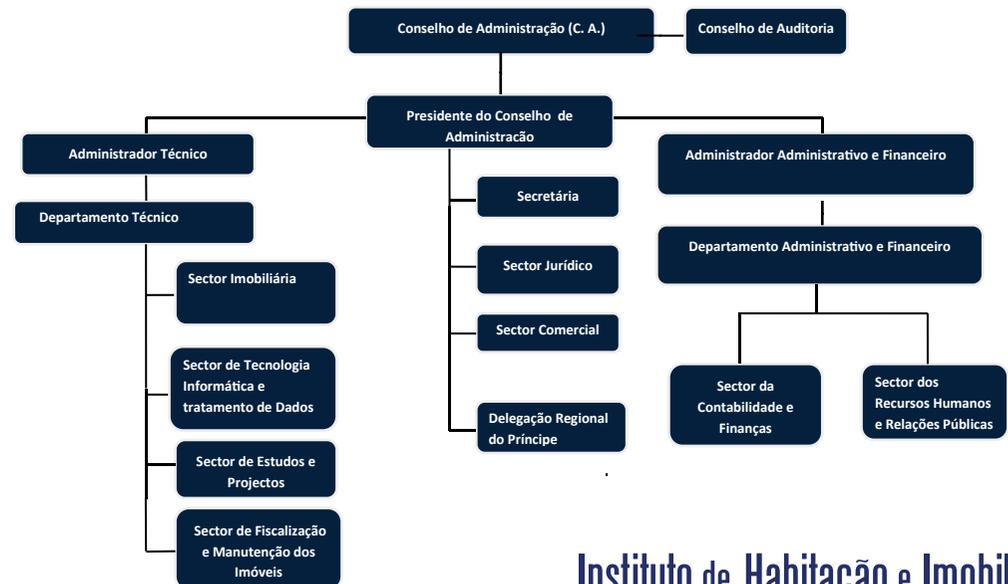
**Sustentabilidade:** Promoção de práticas de construção e urbanismo que respeitem o meio ambiente.

**Inclusão Social:** Garantia de que todas as políticas beneficiem a população de forma equitativa.

**Inovação:** Implementação de soluções modernas e eficientes para os desafios habitacionais e imobiliários.

**Transparência:** Processos claros e acessíveis a todos os cidadãos.

## ORGANOGRAMA





## ANÁLISE DE CONTEXTO

**Demografia:** A maioria da população é jovem, com uma alta taxa de natalidade e uma expectativa de vida em torno dos 70 anos, com uma parte significativa vivendo em áreas urbanas.

**Economia:** Ecónomia de São Tomé e Príncipe é baseada principalmente na agricultura, com o cacau e óleo de palma sendo a principal exportação. No entanto, o país também tem investido no turismo e na exploração de petróleo offshore como formas de diversificar sua economia. Afirma-se como uma ecónomia emergente com foco no desenvolvimento sustentável.

**Habitação:** A habitação no país enfrenta desafios significativos devido à sua geografia insular e recursos limitados. As casas nas áreas urbanas, como na capital São Tomé, variam desde estruturas modernas até construções mais antigas e simples. Nas zonas rurais, muitas habitações são feitas de materiais locais, como madeira e barro.

A urbanização crescente e a pressão demográfica também aumentam a demanda por moradias adequadas. Projetos de desenvolvimento habitacional e programas de ajuda internacional são cruciais para enfrentar esses desafios e proporcionar moradias dignas para a população.

**Infraestrutura:** São Tomé e Príncipe tem que superar suas limitações de infraestrutura através de projetos de desenvolvimento e parcerias internacionais, visando promover um crescimento sustentável e melhorar a qualidade de vida de seus cidadãos.

**Meio Ambiente:** Importância de considerar práticas sustentáveis para preservar os recursos naturais, o sector da construção em São Tomé e Príncipe deverá ter uma abordagem vital para garantir um desenvolvimento imobiliário que respeite e preserve o meio ambiente, contribuindo para um futuro mais sustentável e resiliente para o arquipélago.



## OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

### Reduzir o Déficit Habitacional

- Estabelecer parcerias com o setor privado para financiar e construir até 500 novas unidades habitacionais e infraestrutura urbana.
- Identificar áreas de expansão urbana adequadas para novos projetos habitacionais.
- Promover e incentivar a requalificação de áreas urbanas degradadas.
- Desenvolver e promover programas e incentivos fiscais para projetos habitacionais.
- Promover e incentivar as autoridades nacionais na implementação das recomendações do PNOT para o desenvolvimento do parque habitacional e áreas urbanas.

### Captação de Recursos Internacionais

- Pesquisar financiamento junto de organismos internacionais (Bilaterais e Multilaterais) e ONG's para projetos de desenvolvimento urbano sustentável.



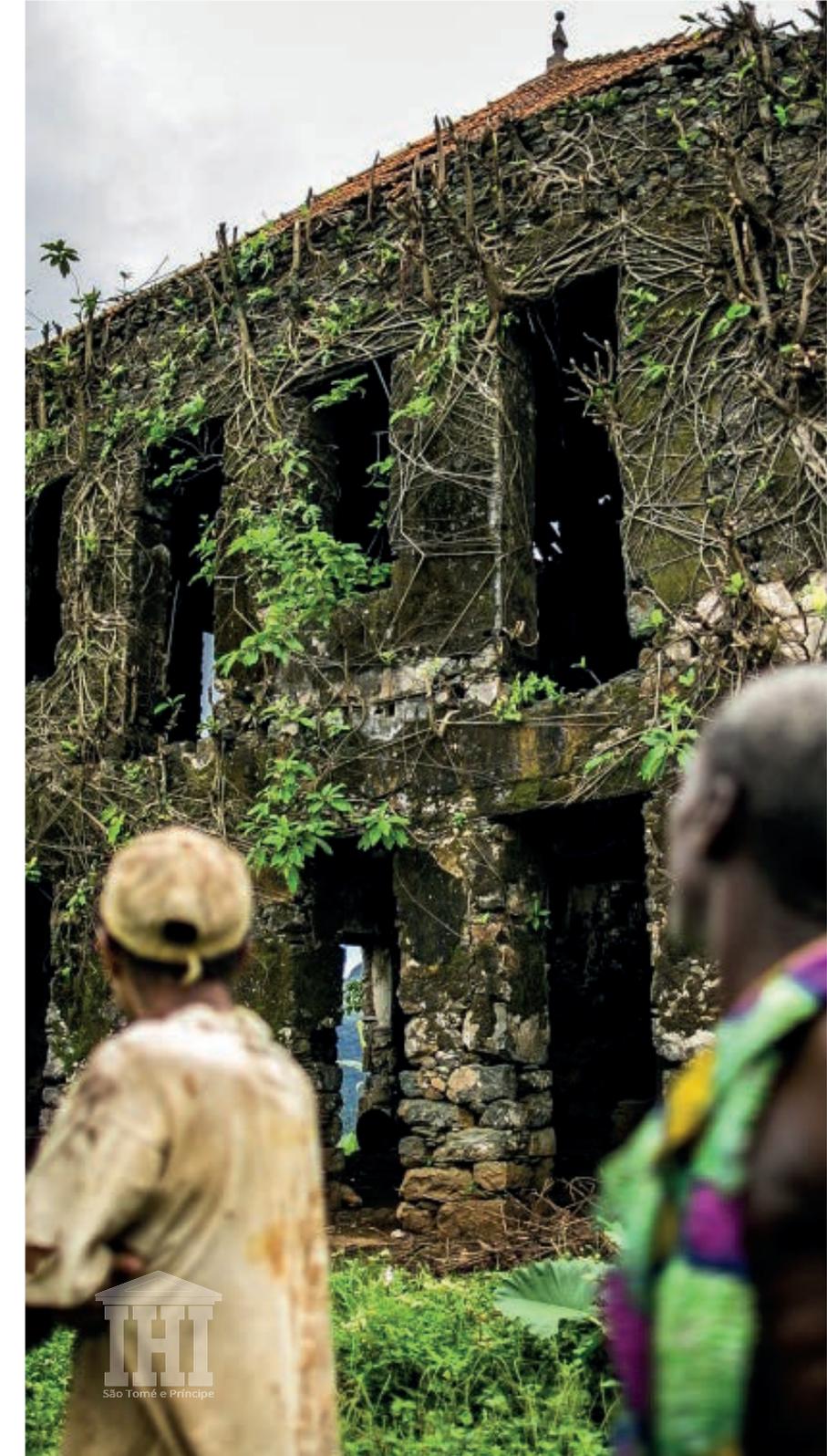
## OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

### Promover a Inovação e Sustentabilidade

- Integrar princípios de urbanismo sustentável nos projetos habitacionais.
- Incentivar o uso de tecnologias verdes e energias renováveis nas construções.
- Promover um planeamento urbano que priorize a mobilidade, acessibilidade e áreas verdes.
- Adotar tecnologias de construção modular e pré-fabricada para reduzir custos e tempos de construção.
- Implementar sistemas de gestão integrada para acompanhar e controlar projetos de urbanização e habitacionais.

### Melhorar a Qualidade das Moradias Existentes

- Oferecer programas de capacitação para profissionais da construção civil.
- Promover a requalificação e melhoria das moradias em áreas carentes e centros urbanos
- Garantir o acesso das habitações aos serviços básicos (água canalizada, energia e saneamento)
- Promover campanhas de consciencialização sobre construção de qualidade e práticas sustentáveis.



## OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

### Fortalecer a Formação e Inclusão Social

- Facilitar o acesso ao crédito habitacional para famílias de baixa renda.
- Desenvolver programas de regularização fundiária.
- Promover a diversidade socioeconómica nos empreendimentos habitacionais.
- Promover políticas habitacionais direcionadas para grupos vulneráveis (idosos, pessoas com deficiência, famílias de baixa renda).
- Promover a criação de comunidades com serviços integrados (escolas, postos de saúde, áreas de lazer).
- Promover programas de capacitação profissional para cidadãos em áreas relacionadas à construção e manutenção de habitações.
- Parcerias com instituições de ensino para cursos técnicos e superiores na área de habitação e urbanismo.

### Garantir Participação Comunitária

- Promover o envolvimento das comunidades no planejamento e implementação de projetos.
- Promover fóruns de discussão e consultas públicas para garantir que as necessidades locais sejam atendidas.



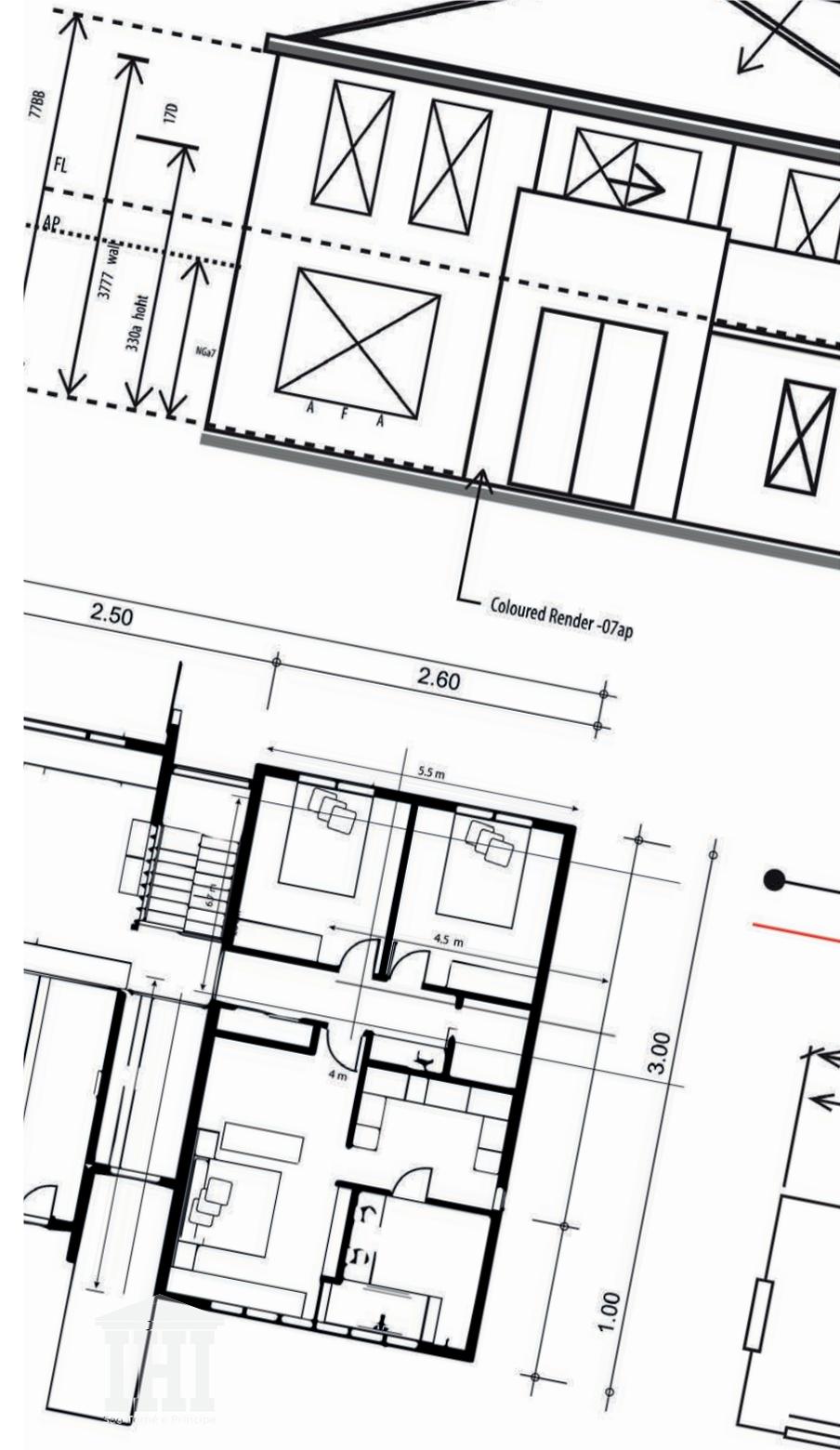
## OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

### Desenvolver Capacidades Institucionais

- Treinamento e capacitação de servidores do instituto de Habitação e Imobiliário.
- Parcerias com universidades e institutos de pesquisa para inovação em habitação.

### Fortalecer o Quadro Legal

- Rever e atualizar a Lei 03/91, "Lei da Terra".
- Elaborar e implementar a Lei da Propriedade Horizontal.
- Elaborar e implementar a Lei de Condomínio.
- Elaborar e implementar a Lei e regulamento das actividades imobiliárias.
- Elaborar e implementar uma Política Nacional de Habitação.



## OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

### Fortalecer a Transparência

- Implementar sistemas de gestão eficiente e transparente.
- Promover a participação comunitária na elaboração e implementação de projetos.
- Realizar auditorias regulares e publicar relatórios de desempenho.
- Desenvolver um portal de transparência com dados abertos sobre todos os projetos e investimentos.
- Realizar consultas públicas regulares para garantir a participação cidadãos nos processos decisórios locais.

### Sustentabilidade Institucional

- Dinamizar e fortalecer a imagem institucional do IHI.
- Recuperar e regularizar as dividas dos beneficiados de habitações sociais.
- Promover a alinação de áreas urbanas para fins sociais.
- Atualizar património sob gestão do IHI.



## MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

### Indicadores de Desempenho:

Taxa de redução do déficit habitacional, número de moradias construídas/reformadas, nível de satisfação dos beneficiários, impacto ambiental das construções.

### Ferramentas de Avaliação:

Relatórios trimestrais, auditorias independentes, pesquisas de campo.

### Feedback e Ajustes:

Reuniões periódicas para revisão dos progressos e ajustes necessários com base nos feedbacks e dados coletados.



## **CRONOGRAMA**

### **Ano 1: Planejamento e Início**

Avaliação de estudos e diagnósticos.

Definição de áreas prioritárias para intervenção.

Início dos projetos-piloto.

### **Ano 2: Implementação**

Construção das primeiras unidades habitacionais.

Desenvolvimento de infraestrutura urbana nos bairros prioritários.

Lançamento dos programas de capacitação e inclusão social.

### **Ano 3: Consolidação e Expansão**

Avaliação dos resultados iniciais e ajustes necessários.

Expansão dos projetos bem-sucedidos para novas áreas.

Consolidação das práticas de transparência e participação cidadã.



## INDICADORES DE SUCESSO

- Número de unidades habitacionais construídas e entregues.
- Percentual de famílias de baixa renda atendidas pelos programas habitacionais.
- Redução das áreas urbanas degradadas.
- Nível de satisfação dos beneficiários dos programas habitacionais.
- Quantidade de projetos que incorporam princípios de sustentabilidade.



## CONCLUSÃO

Esta proposta de plano estratégico é resultado de uma consulta prévia aos vários sectores que estão directamente relacionados com o imobiliário, jurídico e social, nele estão refletidos uma visão transformadora com o objectivo mudar o paradigma no cenário habitacional de São Tomé e Príncipe, proporcionando moradias dignas e sustentáveis para todos. Com um enfoque em desenvolvimento urbano sustentável e inclusão social, o plano não só atende às necessidades atuais, mas também prepara o país para um crescimento futuro equilibrado e próspero.

A Administração do IHI apela que a implementação deste plano tenha a colaboração dos diversos setores, incluindo governo, iniciativa privada e a própria comunidade, para alcançar os objetivos propostos e melhorar a qualidade de vida dos habitantes do país.

