



# **ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO PARA O MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA**

Consubstancia uma candidatura ao 1º Direito –  
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Outubro 2020



O presente documento traduz a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda., em parceria com a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção.

Outubro de 2020

# Índice

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1 Enquadramento .....	1
1.2 Objetivos do Trabalho .....	3
1.3 Síntese da Metodologia Adotada .....	5
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Retrato Municipal do Sector da Habitação .....	8
2.2 Caracterização do Parque Habitacional Municipal .....	16
2.3 Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação .....	33
<b>3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO.....</b>	<b>43</b>
3.1 Missão .....	43
3.2 Objetivos e Medidas .....	46
3.3 Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais .....	56
3.4 Modelo de Governação .....	62
3.4.1 Modelo de Gestão e Organização .....	62
3.4.2 Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação .....	66
3.4.3 Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação.....	68
<b>4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>70</b>
4.1 A Nova Geração de Políticas de Habitação .....	70
4.2 Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional .....	74
4.3 Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado .....	77
4.4 Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano .....	83
4.5 Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais .....	86
4.6 Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Santa Maria da Feira.....	90
<b>5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO .....</b>	<b>94</b>
5.1 Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes .....	95
5.2 Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas .....	99
5.3 Programação e Priorização das Soluções Habitacionais .....	103
5.4 Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais .....	106
5.5 Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito .....	110

Índice de Quadros .....	116
Índice de Figuras.....	117
Equipa Técnica .....	118
ANEXO 1.....	119
ANEXO 2.....	126
ANEXO 3.....	137

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos sinérgicos e de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

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

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

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta apropriada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo nacional e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos relativos à oferta de habitação, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através da criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”<sup>1</sup> e que tem por missão:

- 1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- 2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

É pois, neste contexto, que o papel dos municípios portugueses tem uma grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Ao decidir elaborar uma Estratégia Local de Habitação, o Município de Santa Maria da Feira pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

---

<sup>1</sup> Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018.

## 1.2. Objetivos do Trabalho

O presente relatório tem por objetivo apresentar a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<sup>2</sup>.

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira pode-se considerar como um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira incluiu:

- A) Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço;
- B) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável;
- C) A definição estratégica da missão, dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;
- D) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- E) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- F) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

---

<sup>2</sup> Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de Santa Maria da Feira inicia uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu território;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

Face à magnitude das questões e dimensões associadas ao tema da habitação presentes no Município de Santa Maria da Feira, e por razões de ordem operacional e de urgência temporal, optou-se, nesta fase, por apenas considerar a elaboração da Estratégia Local de Habitação para este Município e a respetiva candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa segunda fase dos trabalhos, poderá ser desenvolvida a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.



### **1.3. Síntese da Metodologia Adotada**

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

- i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de Santa Maria da Feira;
- ii) Definição estratégica de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho de Santa Maria da Feira;
- iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Santa Maria da Feira;
- iv) Estruturação de uma candidatura do Município de Santa Maria da Feira ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Por sua vez, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, num primeiro momento, nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação “in loco” do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais municipais;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho de Santa Maria da Feira, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU's e outros planos territoriais e setoriais).

Num segundo momento, aquando da definição da estratégia, dos objetivos e das propostas a implementar, foi possível auscultar os principais interlocutores da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresenta-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira, que incorpora diferentes conteúdos:

**Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada**

Fases	Conteúdos
<p><b>FASE A</b></p> <p>Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho de Santa Maria da Feira</p>	<p>A.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação</p> <p>A.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal</p> <p>A.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação</p>
<p><b>FASE B</b></p> <p>Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Concelho de Santa Maria da Feira</p>	<p>B.1. Missão</p> <p>B.2. Objetivos e Medidas</p> <p>B.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais</p> <p>B.4. Modelo de Governação</p> <p>B.5. Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Santa Maria da Feira</p>
<p><b>FASE C</b></p> <p>Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Santa Maria da Feira</p>	<p>C.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação</p> <p>C.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</p> <p>C.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado</p> <p>C.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</p> <p>C.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p> <p>C.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Santa Maria da Feira</p>

---

FASE D

Estruturação de uma candidatura do Município de Santa Maria da Feira ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

D.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

D.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

D.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

D.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais

D.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

---

## **2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA**

### **2.1. Retrato Municipal do Sector da Habitação**

A Estratégia Local de Habitação tem como primeira referência o diagnóstico da situação, nomeadamente a identificação de problemas e necessidades a que é preciso responder, de recursos disponíveis para essa resposta e de tendências de evolução do contexto local que devam ser tidas em conta numa perspetiva de futuro.

Este ponto, intitulado Retrato Municipal do Setor da Habitação, procura identificar os aspetos mais gerais da situação do concelho de Santa Maria da Feira, relacionados com as dinâmicas demográficas, as características e evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação, e as condições e problemas de habitação das famílias.

Os Recenseamentos da População e da Habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre estes aspetos. Justifica-se, por isso, a sua utilização. Deve, no entanto, ter-se em conta a distância temporal para o último Recenseamento (de 2011), fazendo apelo a outros dados mais recentes e ao conhecimento local disponível. A criação de condições de recolha e atualização deste conhecimento local, instrumental para a rapidez da resposta aos problemas, deve, de resto, ser uma preocupação a assumir pela Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos. Utilizam-se os dados dos Censos para o período entre 1991 e 2011, e diversas estimativas publicadas pelo INE para o período mais recente. A observação dos dados dos Censos mostra um processo de crescimento populacional no município, mais intenso na década de noventa do que na primeira década do novo século. Os dados posteriores, das estimativas da população residente publicadas pelo INE, apontam para uma relativa manutenção do número de habitantes no período entre 2001 e 2018.

O abrandamento do crescimento populacional não se traduz, de forma linear, nas dinâmicas de procura de habitação. Deve notar-se, em primeiro lugar, que o ligeiro decréscimo da população estimado pelo INE para o período de 2011 a 2018, é seletivo, do ponto de vista dos grupos etários envolvidos. Verifica-se um aumento sistemático da população com mais de 50 anos; em sentido contrário, as maiores perdas populacionais terão ocorrido nos grupos etários entre os 30 e os 50 anos. Devem considerar-se, também, as alterações nas estruturas familiares. Verifica-se a presença de uma dinâmica mais forte de aumento do número de famílias, relacionada com o fenómeno da diminuição da dimensão média das famílias, que passa sucessivamente em Santa Maria da Feira, de 3,6 (em 1991), para 3,1 (em 2001) e para 2,8 (em 2011), valor ainda assim superior à média nacional nos mesmos períodos (3,1; 2,8; 2,6, respetivamente).

O aumento muito significativo (52%, entre 2001 e 2011) do número de famílias constituídas por uma só pessoa é um dos aspetos que ajuda a explicar esta mudança. O número de famílias com uma ou duas pessoas corresponde, em 2011, 42% dos agregados familiares residentes em Santa Maria da Feira.

Do ponto de vista da habitação, esta informação estatística coloca três questões principais: o reconhecimento da existência de novas necessidades associadas à tendência de aumento do número de famílias residentes; a importância da adaptação das soluções habitacionais às transformações na estrutura etária da população e na dimensão média das famílias; finalmente, a necessidade de reflexão em torno das relações entre as transformações no emprego (que parecem subjacentes a algumas das dinâmicas demográficas dos últimos anos) e a habitação.

O Quadro 2 contém, também, informação sobre o parque habitacional. Regista-se a presença de uma dinâmica de expansão da habitação, com um aumento do número de alojamentos sempre mais elevado que o aumento do número de famílias. Para esta diferença contribui o aumento do número dos alojamentos de uso secundário, sobretudo entre 2001 e 2011.

O peso dos alojamentos vagos diminuiu entre 2001 e 2011, situando-se em 2011 nos 9%. Destes, estariam no mercado, para venda ou arrendamento, 2.317, valor que é inferior à variação do número de famílias verificada na década anterior.

No período estudado, o número de alojamentos por edifício aumentou, sobretudo entre 1991 e 2001, o que é indicador da presença de mudanças nos modelos de promoção de habitação.

**Quadro 2 – Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos**

	1991	2001	2011	2018
População residente	118.641	135.964	139.312	138.525
Famílias clássicas	33.251	44.244	48.963	
Edifícios	32.819	39.124	43.611	44.407
Alojamentos familiares	39.294	52.408	60.520	61.791
Alojamentos familiares clássicos	39.140	52.171	60.499	
Residência habitual	32.171	42.861	48.587	
Uso secundário	3.000	3.822	6.764	
Vagos	3.969	5.488	5.148	
Alojamentos não clássicos	154	237	21	
Alojamentos coletivos	67	32	34	

*Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estimativas anuais da população residente; INE, Estatísticas das obras concluídas*

Os Quadros 3 e 4 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos. O Município de Santa Maria da Feira é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a 77% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual.

Comparando a situação em 2011 com a que se verificava dez anos antes, é possível identificar tendências importantes de mudança. O número de alojamentos ocupados pelo proprietário aumenta, mas a respetiva percentagem no total diminui. Em termos absolutos, comparando 2001 com 2011, esse aumento é inferior ao aumento do número de alojamentos com outro proprietário, explicando apenas 37% das mudanças verificadas.

No interior desta categoria, cresce muito significativamente a importância das situações de proprietários com encargos pela compra (de 9.595 alojamentos para 15.861, o que corresponde a um aumento de 65%), diminuindo o número de casos sem encargos pela compra. O acesso à propriedade da habitação é, agora, mais marcado pelos sistemas de crédito à construção ou aquisição.

O setor do arrendamento regista uma variação positiva (23%), passando a significar quase 15% dos alojamentos ocupados como residência habitual. Aumenta sobretudo a importância dos contratos com termo certo e a importância do arrendamento social.

Mais do que duplicam, segundo os Censos de 2011, os “outros casos”, isto é, as situações em que os agregados familiares não são proprietários nem arrendatários. Os quadros apresentados permitem associar estas situações ao alojamento em habitação propriedade de familiares, evidenciando desse modo a importância das redes de relação familiar no acesso à habitação.

A informação disponível sobre a época de construção dos edifícios permite mostrar que diferentes formas de acesso à habitação se cruzam de forma diferente com o parque habitacional de Santa Maria da Feira: são mais recentes os alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos pela compra e os alojamentos propriedade do Município.

**Quadro 3 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação**

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total		42861	100	48587	100
Proprietário ou co-proprietário		35303	82,4	36979	76,1
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação				458	0,9
Arrendatário ou subarrendatário	Total	5751	13,4	7099	14,6
	Contrato com prazo certo	1491	3,5	2408	5,0
	Contrato de duração indeterminada	3704	8,6	4104	8,4
	Contrato de renda social ou apoiada	240	0,6	443	0,9
	Subarrendamento	316	0,7	144	0,3
Outra situação		1807	4,2	4051	8,3

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

	2001		2011	
	Nº	%	Nº	%
Total	42861	100,0	48587	100,0
Ocupante proprietário	35303	82,4	37437	77,1
Com encargo pela compra	9595	22,4	15861	32,6
Sem encargo pela compra	25708	60,0	21576	44,4
Outro proprietário	7558	17,6	11150	22,9
Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau	1992	4,6	3487	7,2
Particular ou Empresa Privada	5216	12,2	6830	14,1
Empresa Pública	6	0,0	19	0,0
Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos	193	0,5	118	0,2
Autarquias Locais	144	0,3	656	1,4
Cooperativas de Habitação	7	0,0	40	0,1

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A informação dos Quadros 3 e 4 evidencia a existência de mudanças no acesso à habitação, quer através do mercado (crescimento da importância do crédito à aquisição de habitação e dos contratos de arrendamento com duração limitada), quer através de mecanismos fora do mercado (crescimento da importância dos “outros casos” e do arrendamento social).

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi assinalado, a óbvia limitação da distância temporal já existente para os Censos 2011. No entanto, a informação existente sobre períodos mais recentes, e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda escassa. Só muito recentemente o INE publica informação sobre preços de venda e rendas de habitação. A informação dos Quadros 5 e 6 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise.

O Quadro 5 apresenta alguns dados relacionados com os mercados de arrendamento e de “casa própria”. No que diz respeito ao arrendamento, o Quadro 5 aponta para uma redução da oferta de arrendamento e para valores de renda situados próximos dos 75% da média nacional. Assinala-se, ao mesmo tempo, a distância verificada entre os valores médios do arrendamento social e os valores medianos das rendas de mercado, que pode ser um indicador de dificuldade de acesso ao mercado por parte das populações de menores rendimentos. No que diz respeito ao mercado de venda de habitação, o valor mediano de venda representa, em Santa Maria da Feira, quase 75% do verificado na média nacional. Num caso e noutro, o contexto recente é marcado por um aumento das rendas e dos preços de venda.

Quadro 5 – Informação sobre os mercados de habitação

	Santa Maria da Feira (1)	PORTUGAL (2)	(1) / (2) (%)
Valor médio mensal das rendas (2011)	195,11	234,99	83,0
Contratos celebrados entre 2006-11	3149	343001	
Renda média (alojamento social, 2015)	45		
Contratos de arrendamento celebrados (1º semestre de 2018)	826	79 723	
Valor mediano da renda por m2 (1º semestre de 2018)	3,4	4,58	74,2
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2019)	722	71 369	
Valor mediano da renda por m2 (2º semestre de 2019)	3,72	5,00	74,4
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011)	409,14	395,25	103,5
Valor mediano de venda por m2 (2º trimestre de 2017)	651	896	72,7
Valor mediano de venda por m2 (2º trimestre de 2019)	743	1031	72,1

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

O Quadro 6 procede a um ensaio de análise da acessibilidade financeira em 2018 ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Este estudo pode constituir uma primeira referência para a reflexão sobre as condições de acesso ao alojamento por parte dos agregados familiares de rendimentos mais baixos.

A análise assume um conjunto de referenciais normativos utilizados em Portugal sobre o esforço financeiro com a habitação e sua eventual variação com o rendimento: os referenciais associados ao conceito de renda apoiada, ao recente programa “Porta de Entrada” e ao conceito de “arrendamento acessível”. Estes referenciais, de que resulta uma renda máxima comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento, são, depois, confrontados com o valor mediano da renda, publicado pelo INE, relativo ao segundo semestre de 2018. Consideram-se, para isso, os casos teóricos de um alojamento com 80 m<sup>2</sup> e de um alojamento com 100 m<sup>2</sup> (no pressuposto de que estão disponíveis no mercado). Os resultados do estudo são diferentes para cada um dos referenciais adotados, mas permitem comprovar as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos (pelo menos, até 2 IAS).

A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2017, 13% dos agregados fiscais de Santa Maria da Feira auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e 48% dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.



Quadro 6 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)

Rendimento		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível		Renda Mediana	
		T.E.		T.E.		T.E.		80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
1 IAS	438,8	6,7	29	25	110	35	154	298	372
2 IAS	877,6	13,4	118	25	219	35	307	298	372
2,5 IAS	1097,0	16,8	184	25	274	35	384	298	372
3 IAS	1316,4	20,1	265	25	329	35	461	298	372
3,5 IAS	1535,8	23,5	361	25	384	35	538	298	372
4 IAS	1755,2	25	439	25	439	35	614	298	372

*Nota. TE = Taxa de esforço (%), nos programas de renda apoiada, Porta de Entrada e de Arrendamento Acessível*

Abordam-se, finalmente e de forma mais sistemática, neste retrato introdutório, as condições e os problemas de habitação os agregados familiares de Santa Maria da Feira.

Para a identificação dos problemas de habitação utiliza-se como referencial o conceito – complexo – de habitação digna, que as Nações Unidas propõem que se defina a partir de sete dimensões distintas: a segurança legal da ocupação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; a acessibilidade (financeira); a habitabilidade; a facilidade de acesso; a localização; e o respeito do ambiente cultural. No seu conjunto, estas dimensões constituem uma materialização do conceito de direito à habitação condigna, e uma matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação. A ELH de Santa Maria da Feira assume essa matriz como orientação fundamental para a ação do Município.

Entre outros aspetos, a segurança legal da ocupação remete para as questões relacionadas com o risco de perda da habitação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas remete para as questões relacionadas com o acesso à água e saneamento, energia, aquecimento e iluminação; a acessibilidade (financeira) remete para as questões relacionadas com o peso das despesas com a habitação nos orçamentos familiares; a habitabilidade remete para as questões relacionadas com a adequação do espaço, o conforto e a segurança; a facilidade de acesso remete para as questões relacionadas com as necessidades especiais de grupos desfavorecidos; a localização remete para as questões relacionadas com as condições urbanas envolventes, como o acesso ao emprego e aos serviços públicos essenciais; o respeito do ambiente cultural remete para o modo como as tipologias habitacionais permitem a expressão da identidade e diversidade culturais.

Algumas destas dimensões são de operacionalização mais difícil, pelo menos a partir da informação estatística disponível, requerendo formas alternativas de conhecimento. Por isso, a metodologia seguida para a elaboração da Estratégia Local de Habitação pressupõe o envolvimento dos diversos agentes locais, quer no diagnóstico quer no desenho das soluções habitacionais a desenvolver, quer ainda no conjunto de medidas relacionadas com as capacidades de observação e acompanhamento da situação e das dinâmicas habitacionais.

O Quadro 7 resume alguma da informação publicada pelo INE sobre as situações de carência habitacional mais extrema associadas aos alojamentos não clássicos, sobre os diversos problemas de conforto, segurança e salubridade da habitação, e de acessibilidade por parte de pessoas com mobilidade reduzida. Apresenta, também, a informação sobre os pedidos de habitação social.

**Quadro 7 – Informação sobre os problemas de habitação**

	2001	2011		
	Nº	Nº	%	% (Portugal)
Famílias em alojamentos não clássicos	250	23	0,0	0,2
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho)	3835	1303	2,7	1,9
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento)	8105	5324	10,9	15,5
Famílias em alojamentos sobrelotados	8199	5825	11,9	11,6
Alojamentos com 2 ou mais divisões em falta (sobrelotação crítica)	2187	1263	2,6	2,5
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)	3167	1403	3,2	4,4
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações)	7121	4242	9,7	11,3
Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		1411	59,5	64,1
Pedidos de habitação social (INE, 2011)		131		
Pedidos de habitação social (Município de Santa Maria da Feira, 2019)		582		

*Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Município de Santa Maria da Feira*

Da leitura da informação do Quadro 7 resulta evidente um contexto de melhoria significativa das condições de habitação no município de Santa Maria da Feira, entre 2001 e 2011, de acordo com os vários indicadores considerados: diminui fortemente o número de famílias em alojamentos não clássicos e em alojamentos com carências de infraestruturas; diminui, também, o número de agregados em alojamentos sobrelotados e o número de edifícios com necessidades de reparação. Em 2011, a incidência dos problemas de habitação em Santa Maria da Feira era, em geral, inferior à média nacional, constituindo a dotação em infraestruturas (retrete, água e banho) a exceção mais significativa.

O Quadro 7 permite identificar um núcleo mais intenso de problemas habitacionais, abrangendo, em 2011, aproximadamente 3% dos agregados familiares. Eram, aproximadamente, 1.303 as famílias em alojamentos com carências de infraestruturas; e 1.263 os alojamentos familiares em sobrelotação crítica (segundo o conceito utilizado

pelo Programa 1º Direito), não existindo informação publicada sobre o modo como estes problemas se sobrepunham. Em termos absolutos, estes valores eram superiores ao número de pedidos registados de habitação social.

Podia identificar-se um segundo núcleo de problemas, abrangendo cerca de 10% dos agregados familiares, quando o indicador de carências de infraestruturas incluía as questões do aquecimento, e nos casos de sobrelotação e de necessidades de reparação médias ou elevadas. São mais generalizados os problemas relacionados com a acessibilidade física aos alojamentos, medidos pelo indicador do número edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas. A grande incidência deste problema chama a atenção para a importância de estratégias direcionadas para esta questão, importância reforçada pelo contexto de envelhecimento da população.

Perante estes números, coloca-se o desafio geral da continuidade das tendências de melhoria das condições de habitação no Município, que passa pelo reconhecimento da necessidade de uma atuação articulada a três níveis: o nível das situações de mais grave carência habitacional; o nível das outras dificuldades significativas no acesso e manutenção da habitação; finalmente, a capacidade de introdução de mudanças mais generalizadas, nomeadamente nas questões da acessibilidade física aos alojamentos.

Em síntese, o Retrato Municipal do Setor da Habitação em Santa Maria da Feira permite sublinhar a presença de:

- Um contexto de abrandamento do crescimento populacional, em que se identificam novas necessidades, associadas ao aumento do número de famílias, mas também necessidades de adaptação da oferta de habitação às transformações verificadas nas estruturas familiares
- Um contexto de crescimento mais expressivo do parque habitacional, em que se verifica um aumento do número de alojamentos de uso secundário
- Uma situação de predominância da ocupação pelo proprietário, na qual se evidenciam mudanças no acesso à habitação, quer através do mercado (crescimento da importância do crédito à aquisição de habitação e dos contratos de arrendamento com duração limitada), quer através de mecanismos fora do mercado (crescimento da importância dos “outros casos” e do arrendamento social).
- Uma evolução dos mercados de habitação, caracterizada por valores de arrendamento e de venda situados, aproximadamente, em 75% da média, nacional. A situação em Santa Maria da Feira acompanha, de uma forma geral, a tendência de evolução da média nacional, com uma diminuição do nº de novos contratos de arrendamento e um aumento dos preços de renda e de venda.
- Um quadro geral de melhoria assinalável das condições de alojamento, em que se identifica um núcleo mais intenso de problemas habitacionais, abrangendo, em 2011, 3% dos agregados familiares, com problemas relacionados com carências de infraestruturas, sobrelotação crítica ou elevada degradação dos edifícios. Ao mesmo tempo, os dados existentes sublinham a importância da atenção, pelas políticas de habitação, às questões da acessibilidade física aos alojamentos.

## 2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

Tendo consciência de que uma habitação adequada constitui condição fundamental para o pleno exercício da cidadania e para um padrão de vida adequado, a autarquia de Santa Maria da Feira desenvolveu, sobretudo a partir de 1999, um significativo esforço na construção do parque de habitação social do concelho.

Em resultado desse esforço, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira possui presentemente um conjunto considerável de empreendimentos de habitação social com diferentes características tipológicas, disseminados pelas freguesias do concelho, estando a sua gestão a cargo da Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida. A missão desta Divisão reside na promoção do desenvolvimento social integrado, com vista à melhoria da qualidade de vida dos grupos sociais mais vulneráveis e da comunidade em geral, em domínios como a habitação, ação social, desenvolvimento local, ou o empreendedorismo social, através da implementação de medidas de política social e dinamização de projetos, iniciativas e respostas sociais, em parceria com entidades público-privadas.

Cabe à Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida apoiar a manutenção física dos espaços habitacionais, com uma gestão eficaz visando o equilíbrio financeiro, melhorando os serviços prestados aos arrendatários, promovendo uma administração de proximidade, integrando e promovendo a participação dos habitantes e incentivando parcerias entre os diversos interlocutores do sector habitacional.

Em termos globais, e de acordo com as informações fornecidas pela Câmara Municipal, relativas a Outubro de 2019, o parque de habitação social do concelho de Santa Maria da Feira é constituído por 773 fogos, possuindo as seguintes tipologias construtivas: 1 T1, 192 T2, 542 T3 e 38 T4.

Como se observa no Quadro 8, os fogos foram construídos ao abrigo de diversos programas de apoio, sendo de destacar pela sua dimensão o Programa de Realojamento e a intervenção do Fundo Fomento da Habitação - IGAPHE (Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado). Com apoio financeiro concedido pelos programas governamentais foi possível a construção de um número significativo de habitações destinadas ao realojamento de famílias carenciadas que residiam em barracas/casas abarracadas, de modo a proporcionar-lhes o acesso a habitações condignas.

Quadro 8 – Parque de Habitação Social do Município de Santa Maria da Feira

Programa	Nº de Fogos	Tipologias			
		T1	T2	T3	T4
Programa de Realojamento	687	0	165	511	11
Fundo Fomento da Habitação-IGAPHE	48	0	9	21	18
Construção Direta	9	0	0	1	8

Cooperativas de Habitação	14	0	7	7	0
CDH - Contratos de Desenvolvimento para Habitação	1	1	0	0	0
IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	4	0	1	2	1
Outros	10	0	10	0	0
<b>Total Concelho</b>	<b>773</b>	<b>1</b>	<b>192</b>	<b>542</b>	<b>38</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

No que se refere concretamente ao Programa de Realojamento, ele permitiu a execução, entre 1999 e 2003, de 687 fogos abrangendo todas as freguesias do município de Santa Maria da Feira. Tratou-se de um programa de considerável repercussão no setor habitacional do concelho, que, como evidencia o Quadro 9, teve a preocupação de distribuir a habitação social em 23 pequenos núcleos, variando o seu número de fogos entre os 10 e os 64 fogos. Desta forma, procurou-se atender às carências que existiam nas diferentes freguesias e, simultaneamente, evitar o impacto físico e o estigma social tantas vezes associados aos grandes bairros sociais.

De salientar a opção predominante do programa por tipologias construtivas T2 (165 fogos) e, sobretudo, T3 (511 fogos), sendo que não foram executados quaisquer fogos das tipologias T0 e T1.

#### Quadro 9 - Habitação Social Construída através do Programa de Realojamento

Freguesia	Localização	Ano de Construção	Programa	Nº de Fogos	Tipologias		
					T2	T3	T4
Argoncilhe	Rua do Bairro de São João	2002	Realojamento	34	11	21	2
Arrifana	Rua de Adoufe	2002	Realojamento	24	6	18	-
Caldas S. Jorge	Rua da Habitação Social	2001	Realojamento	24	6	18	-
Canedo	Rua do Rio Douro	2001	Realojamento	24	6	18	-
Escapães	Rua Padre Américo Dias Pereira	2001	Realojamento	24	6	18	-
Feira	Rua Ribeiras do Cáster	2002	Realojamento	48	-	48	-
Fiães	Rua Dr. Mário Castro	2001	Realojamento	32	14	18	-
	Rua Almeida Garrett/Rua Alexandre Herculano	2001	Realojamento	64	10	54	-
Guisande	Rua da Zona Desportiva	2002	Realojamento	18	6	12	-
Lobão	Rua da Habitação Social	2002	Realojamento	36	6	30	-
Lourosa	Praceta Xanana Gusmão	2002	Realojamento	10	2	8	-
	Rua do Bairro Social	2001	Realojamento	32	14	18	-

Milheirós de Poiares	Rua António José Bastos/Rua da habitação Social	2003	Realojamento	30	6	24	-
Mozelos	Tv. de Ermilhe de Cima	2002	Realojamento	24	6	18	
Nogueira da Regedoura	Rua José Delfim	2001	Realojamento	36	15	13	8
Paços de Brandão	Tv. de Rio Maior	2000	Realojamento	42	12	30	-
Rio Meão	Rua 7 da Zona Industrial	2002	Realojamento	22	-	22	-
Sanguedo	Rua da Boa Nova	2002	Realojamento	46	12	34	-
Santa Maria de Lamas	Rua de São José	2001	Realojamento	12	-	11	1
S. João de Ver	Praceta das Caniças	1999	Realojamento	27	15	12	-
Souto	Rua da Habitação Social	2000	Realojamento	30	-	30	-
S. Paio de Oleiros	Tv. da Concharinha	2003	Realojamento	30	12	18	-
Travanca	Rua Manuel do Monte	2000	Realojamento	18	-	18	-
<b>TOTAL Programa de Realojamento</b>		-	Realojamento	<b>687</b>	<b>165</b>	<b>511</b>	<b>11</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

Quanto ao Fundo Fomento da Habitação – IGAPHE (Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado), ele possibilitou a construção de 48 fogos (9 T2, 21 T3 e 18 T4) nas freguesias de Mozelos, Paços de Brandão e Rio Meão (ver Quadro 10).

**Quadro 10 - Habitação Social Municipal Construída através do FFH - IGAPHE**

Freguesia	Localização	Ano de Construção	Programa	Nº de Fogos	Tipologias		
					T2	T3	T4
Mozelos	Travessa do Bairro Nossa Senhora de Fátima	-	EX-IGAPHE	21	3	9	9
Paços de Brandão	Rua Quinta de Baixo	-	EX-IGAPHE	13	1	7	5
Rio Meão	Av. da Liberdade	-	EX-IGAPHE	14	5	5	4
<b>TOTAL FFH - IGAPHE</b>		-	EX-IGAPHE	48	9	21	18

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

Como evidencia o Quadro 11, o município tem, também, em sua posse 9 fogos (1 T3 e 8 T4) implementados por Construção Direta, situados na Rua Luís de Campos, na freguesia da Feira (7 T4), e na Rua da Ribeirinha, na freguesia de Santa Maria de Lamas (1 T3 e 1 T4).

Quadro 11 - Habitação Social Construída através de Construção Direta

Freguesia	Localização	Ano de Construção	Programa	Nº de Fogos	Tipologias		
					T2	T3	T4
Feira	Rua Luís de Campos	-	Construção Direta	7 (a)	-	-	7 (a)
Santa Maria de Lamas	Rua da Ribeirinha	-	Construção Direta	2	-	1	1
<b>TOTAL Construção Direta</b>		-	Construção Direta	9	-	1	8

(a) Um dos fogos está ocupado atualmente com serviços de projetos sociais

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

No que concerne aos fogos realizados através de Cooperativas de Habitação, o município possui 14 fogos (7 T2 e 7 T3), localizados, como mostra o Quadro 12, nas freguesias da Feira (5 T2 e 5 T3), de Fiães (1 T2) e de Mozelos (1 T2 e 2 T3).

Quadro 12 - Habitação Social Municipal Construída através de Cooperativas de Habitação

Freguesia	Localização	Ano de Construção	Programa	Nº de Fogos	Tipologias		
					T2	T3	T4
Feira	Rua Luís de Campos/Rua Regimento de Engenharia de Espinho/Rua Dom Afonso Henriques	-	Cooperativas	10	5	5	-
Fiães	Rua Feira dos Dez	-	Cooperativas	1	1	-	-
Mozelos	Tv. da Cooperativa	-	Cooperativas	3	1	2	-
<b>TOTAL Cooperativas de Habitação</b>		-	Cooperativas	14	7	7	-

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

A Câmara Municipal é ainda proprietária de 4 fogos (1 T1, 2 T2 e 1 T4) executados com o apoio do IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, estando 1 T4 situado na Rua Campo Verde (lugar Outeiro), na freguesia de Arrifana, e 1 T1 e 2 T2 localizados na Praça Dr. Horácio Alvim, na Feira (Quadro 13).

**Quadro 13 - Habitação Social Municipal Construída através do IGFSS**

Freguesia	Localização	Ano de Construção	Programa	Nº de Fogos	Tipologias		
					T2	T3	T4
Arrifana	Rua Campo Verde (lugar Outeiro)	-	IGFSS	1	-	-	1
Feira	Praça Dr. Horácio Alvim	-	IGFSS	3	1	2	-
<b>TOTAL IGFSS</b>		-	IGFSS	4	1	2	1

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

A estes fogos de habitação social somam-se ainda 1 T1 realizado através de CDH - Contrato de Desenvolvimento para Habitação localizado na Rua Visconde, em Arrifana, e 10 T2 construídos em situações diversas (4 T2 nas ruas dos Moinhos e dos Combatentes, na Feira; 1 T2 na Avenida da Sobreira, em Paços de Brandão; e 5 T2 nas ruas Santa Maria e de Salgueirinha, em Santa Maria de Lamas).

Assim, tendo em consideração os diferentes programas de apoio, são apresentados no Quadro 14, por freguesia, o número e a situação atual dos fogos de habitação social do município de Santa Maria da Feira. O concelho possui como referido anteriormente um total de 773 fogos de habitação social, sendo as freguesias mais urbanas de Fiães e a União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo que concentram maior número de fogos, com 97 e 90, respetivamente.

De sublinhar que, do total dos 773 fogos de habitação social existentes no concelho, 680 possuem contrato de arrendamento, 12 acolhem Serviços e 8 estão em Comodato. Existem, ainda, 36 fogos que constituem a Bolsa de Habitação do concelho e 36 fogos que não estão ocupados.

**Quadro 14 - Habitação Social do Município de Santa Maria da Feira, por freguesia**

Freguesia	Nº de Fogos	Situação atual					
		Com contrato de arrendamento	Comodato	Serviços	Fogo reservado	Bolsa de Habitação	Fogo não ocupado
Argoncilhe	34	33	-	-	-	1	-
Arrifana	26	25	-	-	-	1	-
União das Freguesias de Caldas S. Jorge e Pigeiros	24	19	1	-	-	2	2
União das Freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior	24	24	-	-	-	-	-
Escapães	24	21	-	-	-	2	1



União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	90	74	4	7	-	2	3
Fiães	97	84	1	2	-	4	6
União das Freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande	54	49	-	-	-	3	2
Lourosa	42	40	-	1	-	1	0
Milheirós de Poiares	30	26	-	-	-	2	2
Mozelos	48	41	-	-	-	3	4
Nogueira da Regedoura	36	31	1	-	-	2	2
Paços de Brandão	56	47	-	-	-	3	6
Rio Meão	36	28	-	-	1	3	4
Sanguedo	46	43	-	-	-	2	1
Santa Maria de Lamas	19	15	1	1	-	1	1
S. João de Ver	27	24	-	-	-	2	1
União das Freguesias de S. Miguel de Souto e Mosteirô	30	26	-	1	-	2	1
S. Paio de Oleiros	30	30	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>773</b>	<b>680</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

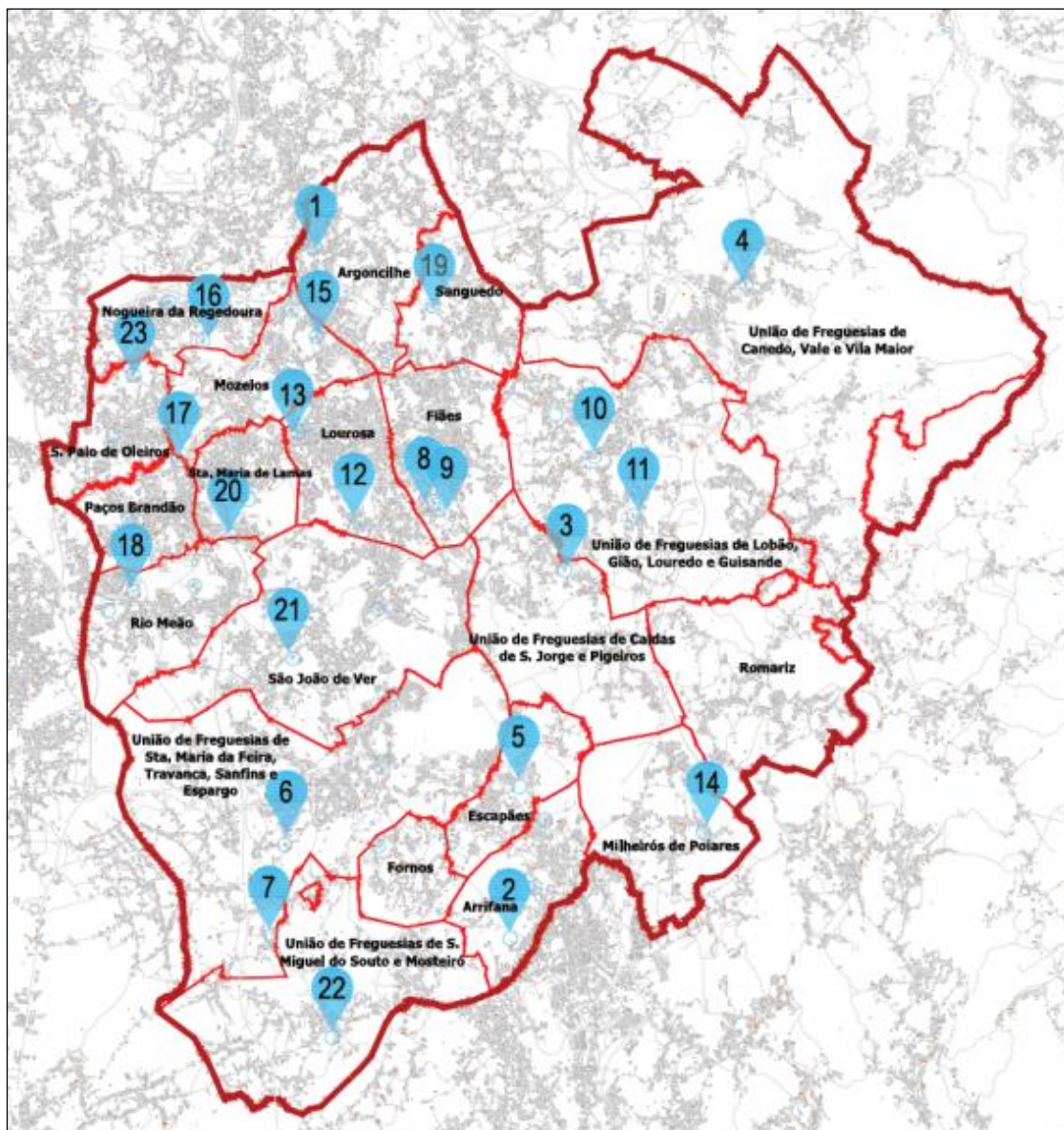
Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)

Como se observa na Figura 1 relativa à distribuição geográfica dos empreendimentos de habitação social propriedade do Município, os fogos estão repartidos por quase todas as freguesias do concelho, com exceção das pequenas freguesias de Fornos e Romariz que não dispõem de fogos de habitação social.

A maior concentração de empreendimentos dá-se no território noroeste do Concelho, em volta do designado “eixo da cortiça” e também das áreas mais industrializadas, território onde reside cerca de 40% da população de Santa Maria da Feira segundo os Censos 2011 (55.588 residentes). Para além desta concentração bem evidente que representa 12 unidades no total dos 23 empreendimentos, de facto, a dispersão dos restantes empreendimentos de habitação social acontece pelas diversas freguesias com exceção de duas, sentindo-se haver uma cobertura eficiente no concelho, menos clara na União de Freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior onde apenas há 1 empreendimento, havendo uma população de 9.458 residentes, em 2011.

A localização e a dimensão evidenciam a política de habitação social que esteve inerente a esta intervenção política, dado que a maior oferta de habitação social tem aderência às zonas de maior concentração de população e também de população operária, muitas das vezes mais carenciada a este nível.

Figura 1 - Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social



- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 - Habitação Social de Argoncilhe                      | 9 - Habitação Social de Fiães - Ferradal                 | 17 - Habitação Social de Paços de Brandão              |
| 2 - Habitação Social de Arrifana - Adoufe               | 10 - Habitação Social de Lobão                           | 18 - Habitação Social de Rio Meão - Monte do Outeiro   |
| 3 - Habitação Social de Caldas de S. Jorge              | 11 - Habitação Social de Guisande                        | 19 - Habitação Social de Sanguedo                      |
| 4 - Habitação Social de Canedo                          | 12 - Habitação Social de Cadinha                         | 20 - Habitação Social de Santa Maria de Lamas - Valade |
| 5 - Habitação Social de Escapães                        | 13 - Habitação Social de Vila Verde                      | 21 - Habitação Social de S. João de Ver                |
| 6 - Habitação Social de Santa Maria da Feira - Balteiro | 14 - Habitação Social de Milheirós de Poiares            | 22 - Habitação Social de S. Miguel do Souto            |
| 7 - Habitação Social de Barrela                         | 15 - Habitação Social de Mozelos                         | 23 - Habitação Social de S. Paio de Oleiros            |
| 8 - Habitação Social de Fiães -                         | 16 - Habitação Social de Nogueira da Regedoura - Coteiro |  |

Em termos da caracterização dos Bairros Sociais, parece ser possível subdividir o universo em três grupos:

- (i) Conjuntos de edifícios antigos com 75 anos de construção ou mais:

Figura 2 – Exemplos de Bairros com mais de 75 anos de construção





(ii) Edifícios de habitação coletiva com cerca de 50 anos de construção;

Figura 3 - Exemplos de Bairros com cerca de 50 anos de construção





(iii) Conjuntos habitacionais, com 25 anos de construção ou menos:

Figura 4 – Exemplos de Bairros com 25 anos de construção ou menos







As condições de habitabilidade diferem consoante o conjunto em que os Bairros se inserem, estes de características manifestamente distintas entre si. Por um lado, quanto mais recentes são os edifícios, melhor respondem aos modelos de vida mais atuais, e por outro lado, por norma, melhor conservados se encontram. É de relevar também a diferença que existe entre aqueles que são mais antigos, exclusivamente de tipologia

unifamiliar, e os mais recentes onde existem situações unifamiliares com uma excelente imagem e boas características habitacionais, e situações multifamiliares.

Ao contrário dos Bairros mais antigos que se integravam completamente no tecido urbano, também porque a sua dimensão era contida, os Bairros mais recentes surgem implantados de forma um pouco mais autonomizado face aos tecidos urbanos mais coesos, adaptando-se também ao modelo de ocupação do solo concelhio, mais disperso mais recente.

Outra situação interessante de sublinhar é a estratégia que foi seguida num dado momento pela autarquia, que selecionou uma empresa e um projeto-tipo, que permitiu, num curto espaço de tempo, desenvolver diversas urbanizações.

No que respeita ao estado de conservação da habitação social propriedade da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, como se constata no Quadro 15, ele é maioritariamente classificado como Mau, variando o Índice de Anomalias dos empreendimentos entre os 3,37 e os 3,48.

Assim sendo é expressiva a dimensão e a gravidade das anomalias detetadas. Em particular, são de salientar os problemas térmicos, as infiltrações e humidades que ocorrem em muitos fogos e que põem em causa a saúde e bem-estar das famílias residentes, situações que decorrem do mau estado dos paramentos e das coberturas.

**Quadro 15 - Estado de conservação da Habitação Social Municipal de Santa Maria da Feira**

Localidade	Localização	Ano de Construção	Índice de Anomalias	Estado de conservação	Obras de Reabilitação PEDU
Argoncilhe	Rua do Bairro de São João	2002	3,48	Médio	
Arrifana	Rua de Adoufe	2002	3,46	Mau*	
Caldas S. Jorge	Rua da Habitação Social	2001	3,46	Mau*	Em fase de obra
Canedo	Rua do Rio Douro	2001	3,46	Mau*	Em fase de obra
Escapães	Rua Padre Américo Dias Pereira	2001	3,46	Mau*	Em fase de obra
Feira	Rua Ribeiras do Cáster	2002	3,37	Mau*	
Fiães	Rua Dr. Mário Castro	2001	3,46/3,42	Mau*	Em fase de obra
	Rua Almeida Garrett/Rua Alexandre Herculano	2001	3,46	Mau*	Em fase de obra
Guisande	Rua da Zona Desportiva	2002	3,46	Mau*	Em fase de obra
Lobão	Rua da Habitação Social	2002	3,46/3,42	Mau*	
Lourosa	Praceta Xanana Gusmão	2002	3,48	Médio	
	Rua do Bairro Social**	2001	3,46	Mau*	Em fase de obra



Milheirós de Poiares	Rua António José Bastos/Rua da habitação Social	2003	3,46	Mau*	Em fase de obra
Mozelos	Tv. de Ermilhe de Cima	2002	3,42	Mau*	
Nogueira da Regedoura	Rua José Delfim**	2001	3,46	Mau*	
Paços de Brandão	Tv. de Rio Maior**	2000	3,42	Mau*	Em fase de obra
Rio Meão	Rua 7 da Zona Industrial	2002	3,45	Médio	
Sanguedo	Rua da Boa Nova	2002	3,46/3,42	Mau*	
Santa Maria de Lamas	Rua de São José	2001	3,46	Mau*	
S. João de Ver	Praceta das Caniças	1999	3,42	Mau*	
Souto	Rua da Habitação Social	2000	3,42	Mau*	
S. Paio de Oleiros	Tv. da Concharinha	2003	3,46	Mau*	
Travanca	Rua Manuel do Monte**	2000	3,48	Médio	

*Nota: Avaliação Estado de conservação dos Edifícios (MAEC | Elementos Funcionais 1 a 17)*

*Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (Out. 2019)*

A atitude municipal perante estes casos de mau estado de conservação é, no entanto, proativa e têm vindo a ser solucionadas já muitas situações de degradação, testando em alinhamento o desenvolvimento de intervenções em outras unidades ainda não intervencionadas, servindo-se do apoio do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

É de realçar que dos 23 empreendimentos sociais do concelho de Santa Maria da Feira realizados através do Programa de Realojamento, 9 já se encontram atualmente em diferentes fases de execução de obras de reabilitação ao abrigo do PEDU. Os trabalhos de reabilitação em curso envolvem um volume de obras considerável, atendendo a que os 9 empreendimentos correspondem a 290 fogos (80 T2 e 210 T3), o que equivale a 37,5% do parque de habitação social do município de Santa Maria da Feira. As intervenções mais prementes versam:

- Arranjo das paredes exteriores, com a colocação de capoto ou outro tipo idêntico de isolamento;
- Tratamento de coberturas;
- Substituição de caleiras;
- Substituição das caixilharias das janelas e respetivas persianas;
- Substituição e/ou arranjo de portas exteriores de entrada nos edifícios;
- Arranjo e pintura das paredes interiores;
- Substituição das canalizações, dado serem frequentes as inundações.

Figura 5 - Bairros em intervenção ou parcialmente intervencionados



Preocupação que vem surgindo com as 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> gerações de Bairros é o tratamento das áreas envolventes das unidades construídas.

Outra situação que importa salientar é a existência, em muitas situações de espaços ajardinados, mais formais ou mais informais, que servem de valorização e de qualificação dos empreendimentos, sendo, por norma, espaços de manutenção à responsabilidade dos residentes. É um importante factor de unidade e de e de reforço das relações de vizinhança que é de enaltecer e de manter.

Também é de ter em boa conta que em alguns Bairros os espaços comuns exteriores envolventes contam com espaços de estar e de lazer, por vezes com equipamento de diversão infantil, o que aumenta os níveis de sociabilidade e de relacionamento dos mais novos e dos seus progenitores e outros familiares, robustecendo o espírito da comunidade.

Por fim, principalmente no âmbito da 3<sup>a</sup> geração, há sempre uma especial atenção ao desenho de áreas para estacionamento dos residentes, quer em alinhamentos em frente de rua, quer em pequenos parques interiores à urbanização.

**Figura 6 – Envoltentes dos Bairros**





## 2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

O recente levantamento de dados relativos às situações de precariedade habitacional existentes no concelho de Santa Maria da Feira, realizado pela Câmara Municipal em Fevereiro de 2020, identificou, como se observa no Quadro 16, um universo de 36 núcleos com condições habitacionais indignas, consubstanciando um total de 254 edifícios e 265 fogos. Nestes núcleos residem presentemente 260 famílias, das quais 210 necessitam de ser urgentemente realojadas.

Quadro 16 – Total de carências habitacionais dos Núcleos

Tipo de Núcleos	Nº de Núcleos	Nº de Edifícios	Nº de Fogos	Nº de famílias	Nº de famílias a realojar
Núcleos Precários	26	218	228	235	191
Núcleos Degradados	4	24	24	16	14
Outros Núcleos	6	12	13	9	5
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>254</b>	<b>265</b>	<b>260</b>	<b>210</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

Este número de 210 famílias a realojar corresponde a 0,43% do total de famílias residentes no concelho de Santa Maria da Feira (48.963), percentagem que é inferior ao valor da percentagem média dos municípios portugueses (0,78%) obtida no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional efetuado pelo IHRU em 2017. Trata-se, no entanto, de um número significativo de famílias a precisar de acesso à habitação que deve merecer particular atenção no sentido de se poderem resolver rapidamente as carências habitacionais destas famílias.

Como se observa no Quadro 17, em termos do número de famílias com necessidade de realojamento localizadas nos 26 Núcleos Precários, são de destacar as seguintes situações:

- O Bairro das Perês (26 famílias), o Bairro da Mata (24 famílias) e o Bairro da Cantina (14 famílias), todos na freguesia de Santa Maria de Lamas;
- O núcleo da Rua Eça de Queirós (20 famílias), na freguesia de São João de Ver;
- Os núcleos da Rua da Baralha (14 famílias) e da Rua Quinchoso/Sisto (12 famílias), ambos na freguesia de Sanguedo;
- O núcleo da Rua da Espinheira (12 famílias), na freguesia de Milheirós de Poiares;

- O núcleo da Rua Ferreira de Castro (12 famílias), na freguesia de Santa Maria da Feira;
- O Lugar de Souto - Rua Mário Castro (12 famílias), na freguesia de Fiães.

Por outro lado, para além dos núcleos já referidos, devem também realçar-se no que se refere ao número de edifícios e de fogos que constituem os Núcleos Precários, as seguintes situações:

- O núcleo da Rua Trás dos Vales, na freguesia de Fiães, o qual possui 18 edifícios e 18 fogos;
- O núcleo Rua de S. Pedro, em Lobão, constituído por 14 edifícios e 8 fogos;
- O núcleo do Largo Manuel Eduardo Rebelo, em Arrifana, constituído por 13 edifícios e 13 fogos;
- O núcleo Rua da Igreja Velha, em Mosteirô, formado por 6 edifícios e 12 fogos.

De notar, ainda, que os Núcleos Precários da Rua da Baralha e da Rua do Forno/Castanheira, na freguesia de Sanguedo, bem como o núcleo da Rua da Espinheira, em Milheirós de Poiares, compreendem famílias de etnia cigana.

**Quadro 17 – Características dos Núcleos Precários**

Localidade	Nome do Núcleo	Tipologia urbana	Tipo de construção	Nº de edifícios	Nº de Fogos	Nº de famílias	Nº de famílias a realojar
Argoncilhe	Rua da Lomba	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	8	8	8	8
Arrifana	Largo Manuel Eduardo Rebelo	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	13	13	13	0
Caldas São Jorge	Travessa Fonte Cega	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	4	4	4	0
Escapães	Rua das Arcas	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	4	4	4	0
Espargo	Rua da Lavoura	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	3	3	3	2
Fiães	Lugar de Souto - R. Mário Castro	Conjunto urbano consolidado degradado	Convencional	6	10	12	12
Fiães	Rua Ernesto Francisco Coelho	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	4	4	2	4
Fiães	Rua Trás dos Vales	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	18	18	7	7



Gião	Rua de São Pedro	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	4	4
Lobão	Rua de São Pedro	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	14	8	4	4
Milheirós de Poiares	Rua da Espinheira	Acampamento de Etnia Cigana	Barracas	3	3	12	12
Mosteirô	Rua da Igreja Velha	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	6	12	12	0
Mozelos	Rua Central Regadas	Barracas e Construções Precárias	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	6	6	4	1
Nogueira da Regedoura	Bairro Manuel Lima	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	3	3	3	3
Sanfins	Rua das Mestras	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	6	6	2
Sanguedo	Rua Central	Barracas e Construções Precárias	Construções precárias e Casa abarracada	3	3	3	3
Sanguedo	Rua do Forno/Castanheira	Barracas e Construções Precárias   Acampamento de Etnia Cigana	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo; Barracas de Tijolo, Madeira e Chapas	5	5	5	5
Sanguedo	Rua da Baralha	Barracas e Construções Precárias   Acampamento de Etnia Cigana	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	14	14	14	14
Sanguedo	Rua Quinchoso/Sisto	Barracas e Construções Precárias	Casa abarracada	12	12	12	12
Santa Maria da Feira	Rua Ferreira de Castro	Barracas e Construções Precárias	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	10	11	12	12
Santa Maria da Feira	Travessa N.º Sr.ª da Saúde	Barracas e construções precárias	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	4	5	5	5
Santa Maria de Lamas	Bairro da Cantina	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	14	14	14	14
Santa Maria de Lamas	Bairro Igreja	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	2	2
Santa Maria de Lamas	Bairros da Mata	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	24	24	24	24
Santa Maria de Lamas	Bairro das Perás	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	26	26	26	26
São João de Ver	Rua Eça de Queirós	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	8	8	20	15
<b>TOTAL DOS 26 NÚCLEOS</b>				<b>218</b>	<b>228</b>	<b>235</b>	<b>191</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

No que concerne aos 4 Núcleos Degradados e como evidencia o Quadro 18, eles envolvem 24 fogos, verificando-se a necessidade de realojar 14 famílias. O maior Núcleo Degradado localiza-se na Rua Nova do Boco em Lourosa, sendo formado por 8 edifícios, possuindo 8 fogos, onde residem 6 famílias que devem ser realojadas.

**Quadro 18 – Características dos Núcleos Degradados**

Localidade	Nome do Núcleo	Tipologia urbana	Tipo de construção	Nº de edifícios	Nº de Fogos	Nº de famílias	Nº de famílias a realojar
Fiães	Rua dos Moinhos	Barracas e Construções precárias	Construção precária e abarracada	6	6	4	4
Lourosa	Rua Nova do Boco - Lourosa	Conjunto urbano consolidado degradado	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	8	8	6	6
Mozelos	Ruas das Arnelas	Barracas e Construções precárias	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	4	4	2	2
Nogueira da Regedoura	Rua Souto Mato	Barracas e Construções Precárias	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	6	6	4	2
<b>TOTAL DOS 4 NÚCLEOS</b>				<b>24</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>14</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

No concelho de Santa Maria da Feira existem ainda 6 outros núcleos de construções degradadas de pequenas dimensões, englobando 12 edifícios e 13 fogos, ocupados por 9 famílias. Como mostra o Quadro 19, nestes núcleos existem 5 famílias que precisam ser realojadas.

**Quadro 19 – Características dos Outros Núcleos**

Localidade	Nome do Núcleo	Tipologia urbana	Tipo de construção	Nº de edifícios	Nº de Fogos	Nº de famílias	Nº de famílias a realojar
Sanfins	Rua dos Matos	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	3	3	3	1
Espargo	Lugar do Barracão	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	2	2
São João de Ver	Rua Nova da Estação	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	2	0
Milheirós de Poiares	Rua Estrada Velha (Gândara)	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	1	2	0	2
Escapães	Largo da D. Rosália	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	1	0
Paços de Brandão	Lugar do Candal	Construções degradadas	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	2	2	1	0
<b>TOTAL DOS 6 NÚCLEOS</b>				<b>12</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

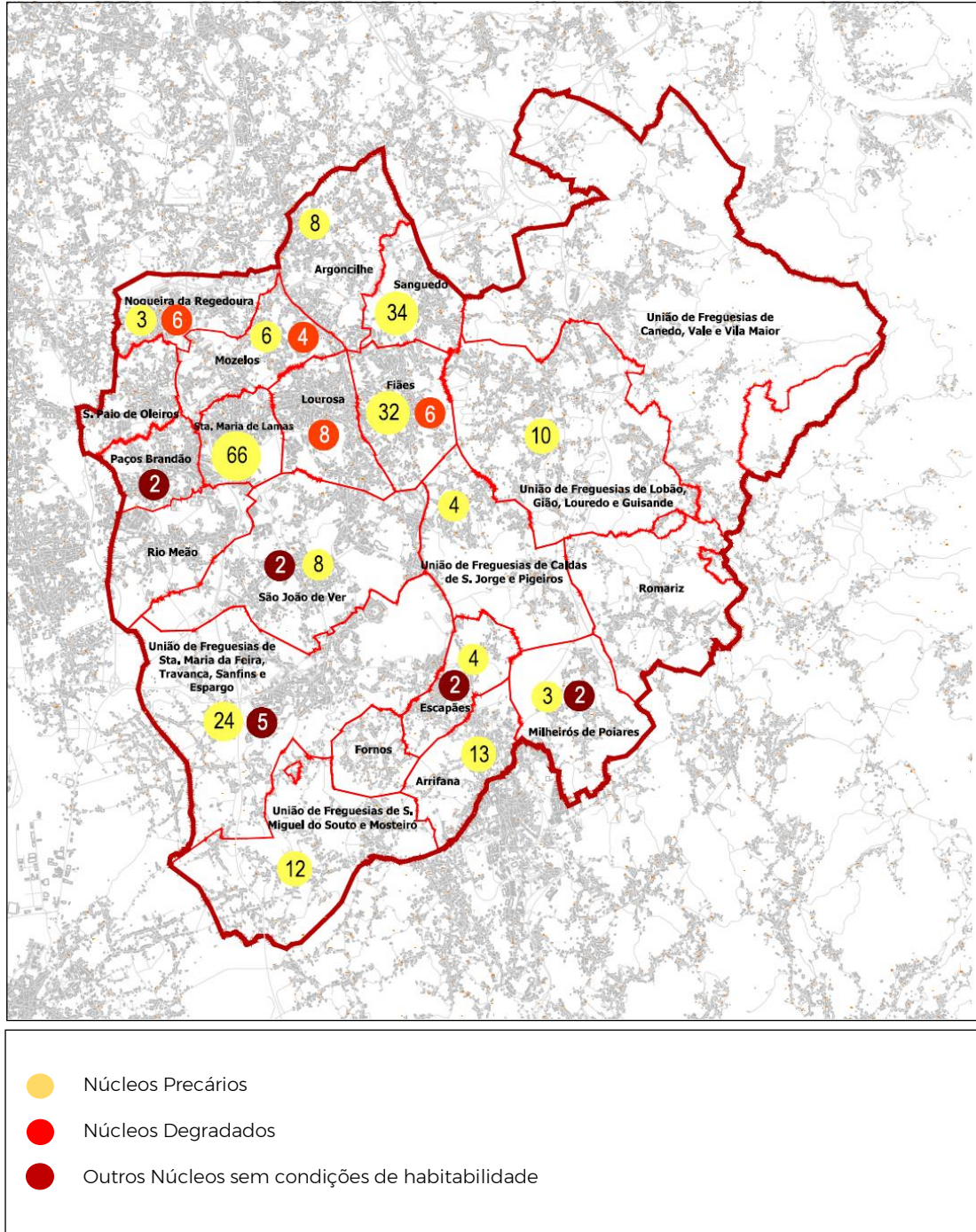


No que diz respeito à tipologia urbana dos fogos onde residem as famílias carenciadas, foram encontradas, de acordo com os Quadros 17, 18 e 19, condições muito diversas que se enquadram nas categorias de “Barracas e Construções Precárias” e de “Conjunto Urbano Consolidado Degradado”, e ainda alguns na categoria de “Acampamento de Etnia Cigana”. Trata-se de construções precárias, de casas abarracadas ou de tipos de construções não convencionais em pedra, alvenaria ou tijolo, cujo estado elevado de degradação exige, quase sem exceção, a sua substituição através da construção de novas habitações ou a sua reabilitação profunda.

Relativamente à propriedade dos 36 Núcleos é de realçar que:

- As Juntas de freguesia são propriedade de 5 Núcleos (Travessa Fonte Cega - Caldas São Jorge; Rua das Arcas - Escapães, Rua Nova da Estação - São João de Ver; Largo da D. Rosália - Escapães; Lugar do Candal - Paços de Brandão);
- As Fábricas da Igreja são propriedade de 4 Núcleos (Rua da Igreja Velha - Mosteirô; Rua Ferreira de Castro - Santa Maria da Feira; Travessa N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Saúde - Santa Maria da Feira; Rua Estrada Velha - Milheirós de Poiares);
- As Casas do Povo são propriedade de 4 Núcleos (Bairro da Cantina, Bairro Igreja, Bairros da Mata e Bairro das Pêras todos em Santa Maria de Lamas);
- E os 23 restantes Núcleos são propriedade privada.

Figura 7 – Territorialização dos Núcleos sem Condições Habitacionais



## Pedidos de Habitação Social

Perante as carências habitacionais existentes no concelho, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, através da Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida (de realçar o papel dos SAAS - Serviços de Atendimento e Acompanhamento Social), tem vindo a desenvolver esforços no sentido de conhecer a realidade do município ao nível da procura habitacional e de ajudar as famílias mais vulneráveis.

É de sublinhar que, entre 2010 e 2019, o município realojou 151 agregados familiares, englobando um total de 510 indivíduos, tendo lançado vários programas de apoio social, tais como o Programa Autoconstrução (51 famílias apoiadas), o SOLARH – Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (3 famílias apoiadas) e o Programa Concelho Solidário. No que se refere ao Programa Concelho Solidário, ele inclui duas medidas: Medida A - apoio a situações de emergência social de carácter pontual e temporário a estratos sociais desfavorecidos (366 apoios); e a Medida B - apoio excecional no domínio da habitação (32 apoios).

No entanto, e apesar do trabalho desenvolvido pela autarquia, em Fevereiro de 2020, existem registados no município um total de 363 pedidos de habitação social, envolvendo 904 pessoas. Deste número total, 135 pedidos (341 pessoas nos agregados familiares) são claramente elegíveis ao 1º Direito (ver Anexo 1) e 228 pedidos (563 pessoas nos agregados familiares) não reúnem a totalidade dos requisitos de elegibilidade de acesso ao 1º Direito (ver Anexo 2), dado que apenas cumprem os requisitos da insuficiência económica e a cidadania nacional.

Desde logo, importa realçar o elevado número de pedidos de habitação existentes no Concelho de Santa Maria da Feira que não cumpre os requisitos do Programa 1º Direito, o que deve merecer em especial atenção dos responsáveis políticos. Com efeito, uma parte muito significativa dos pedidos de habitação social das famílias (62,8%), deve-se sobretudo a carências económicas, não encontrando resposta no 1º Direito.

Com efeito, muitos dos agregados familiares residentes não conseguem, por si só, garantir economicamente o acesso a uma habitação digna e adequada às suas necessidades.

De acordo com a “*Análise Estatística da Procura Habitacional em Santa Maria da Feira*” (C.M. S.M. Feira, 2019), pese embora a procura de habitação social seja bastante caracterizada por pessoas desempregadas, muitas delas de longa duração, existem também pessoas que se encontram empregadas que procuram igualmente apoio, dado que os seus rendimentos não permitem fazer face a todas as despesas inerentes ao seu agregado familiar, sendo esta uma situação mais visível nos agregados monoparentais. As famílias monoparentais e as unipessoais são fortemente afetadas por dois grandes problemas: a falta de recursos económico-financeiros para fazer face às exigências atuais do mercado privado de arrendamento, pautadas pelo preço excessivo dos (poucos) alojamentos existentes, e a falta de uma retaguarda familiar que lhes possibilite dar resposta à quota significativa que a habitação representa no orçamento de um agregado familiar.

Neste âmbito, é sobretudo nas freguesias mais populosas e mais urbanizadas onde se faz sentir mais intensamente a pressão imobiliária e a procura de habitação e, logo, onde é mais acentuada a subida das rendas, o que se reflete na maior dificuldade das famílias no acesso à habitação.

Assim sendo, concretamente no que se refere aos 135 pedidos elegíveis ao 1º Direito, e de acordo com o Quadro 20, observa-se que os pedidos de habitação social abrangem geograficamente todas as freguesias do concelho, sendo mais numerosos nas freguesias de:

- Santa Maria de Feira, Travanca, Sanfins e Espargo (25 pedidos), com destaque para Santa Maria da Feira (13 pedidos);
- Nogueira da Regedoura (13 pedidos);
- Canedo, Vale e Vila Maior (13 pedidos);
- Lobão, Gião, Louredo e Guisande (11 pedidos);
- Mozelos (10 pedidos).

**Quadro 20 – Número de Pedidos de Habitação Social por Freguesia**

Freguesia	Antiga freguesia a)	Nº de Pedidos	Nº Pessoas dos Agregados	Tipologias Proposta
Argoncilhe	Argoncilhe	7	15	1T1, 5T2 e 1T3
Arrifana	Arrifana	6	17	2T1, 2T2, 1T3 e 1T4
Caldas S. Jorge e Pigeiros	Caldas S. Jorge	2	3	1T1 e 1T2
	Pigeiros	0	0	-
Canedo, Vale e Vila Maior	Canedo	8	14	6T1 e 2T3
	Vale	2	5	1T1 e 1T3
	Vila Maior	3	6	2T1 e 1T3
Escapães	Escapães	4	17	2T2 e 2T3
Fiães	Fiães	7	17	3T1, 2T2 e 2T3
Fornos	Fornos	1	1	1T1
Lobão, Gião, Louredo e Guisande	Lobão	4	10	1T1, 1T2 e 2T3
	Gião	4	9	2T1, 1T2 e 1T3
	Louredo	3	4	3T3
	Guisande	0	0	-

Lourosa	Lourosa	2	4	2T2
Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	4	11	2T2 e 2T3
Mozelos	Mozelos	10	31	1T1, 5T2 e 4T3
Nogueira da Regedoura	Nogueira da Regedoura	13	35	3T1, 6T2 e 4T3
Paços de Brandão	Paços de Brandão	3	10	1T1 e 2T3
Rio Meão	Rio Meão	5	14	3T2 e 2T3
Romariz	Romariz	3	12	1T1, 1T4 e 1T5
Sanguedo	Sanguedo	4	11	1T1 e 3T3
Santa Maria de Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	Santa Maria de Feira	13	33	4T1, 5T2, 3T3 e 1T5
	Travanca	4	10	3T2 e 1T3
	Sanfins	3	10	1T1, 1T2 e 1T4
	Espargo	5	9	2T1 e 3T2
Santa Maria de Lamas	Santa Maria de Lamas	5	10	3T1 e 2T2
S. João de Ver	S. João de Ver	6	16	2T1, 3T2 e 1T3
S. Miguel do Souto e Mosteirô	S. Miguel do Souto	0	0	-
	Mosteirô	1	2	1T1
S. Paio de Oleiros	S. Paio de Oleiros	2	3	2T1
Outros concelhos		1	2	1T2
<b>TOTAL</b>		<b>135</b>	<b>341</b>	<b>42T1, 50T2, 38T3, 3T4 e 2T5</b>

*Antigas freguesias, anteriores à reorganização administrativa do território das freguesias, Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro.*

*Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira.*

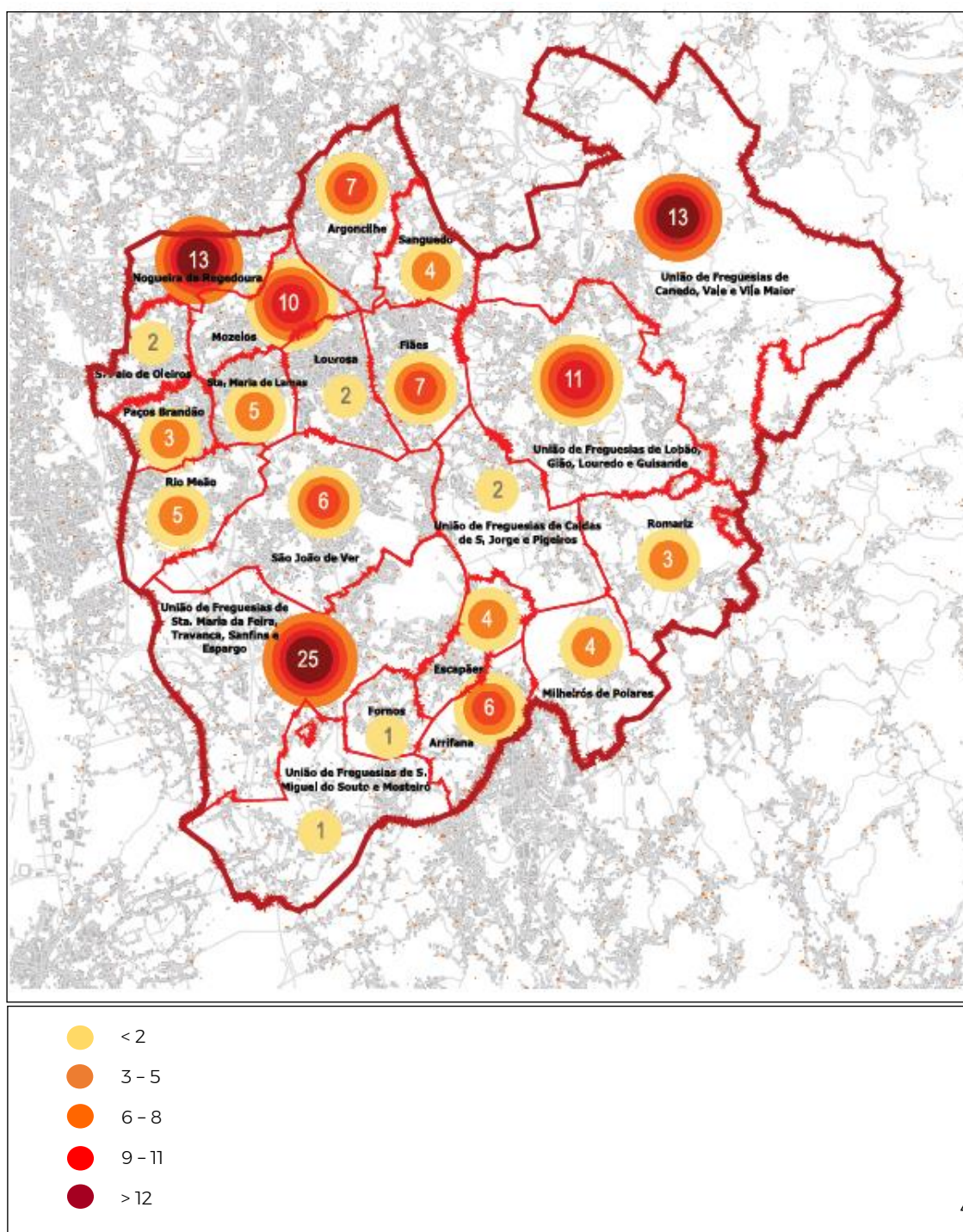
No que concerne às tipologias construtivas propostas para os pedidos de habitação, são em maior número as tipologias de pequenas dimensões T1 e T2, sendo que em termos totais são necessários 42T1, 50T2, 38T3, 3T4 e 2T5. Note-se que, como anteriormente referido, os 135 pedidos de habitação social correspondem 341 pessoas, o que equivale a uma média de 2,5 pessoas por agregado familiar, o que justifica a preferência por tipologias de pequenas dimensões.

Em síntese, o diagnóstico sobre as situações de dificuldade de acesso à habitação realizado, nomeadamente através do levantamento das situações de precariedade habitacional existentes no concelho de Santa Maria da Feira e do número de pedidos de habitação social efetuados ao município, evidencia que ainda subsiste no concelho um número expressivo de famílias com carência habitacional.



Neste sentido, para além dos 135 fogos correspondentes aos pedidos, são de realçar os 210 fogos considerados necessários para fazer face às carências das famílias residentes nos 36 Núcleos identificados no levantamento realizado pelo município de Santa Maria da Feira. É para este conjunto de famílias que devem ser canalizados prioritariamente os esforços que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira está a desenvolver com o objetivo de resolver os problemas habitacionais do concelho. A elaboração da presente Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira constitui um contributo muito relevante para a materialização deste desiderato.

Figura 8 – Territorialização dos Pedidos de Habitação



### **3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO**

A Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira pretende ser um documento mobilizador de todos os agentes locais, em torno do reconhecimento e da resposta imediata aos problemas habitacionais existentes, da compreensão dos aspetos de mudança que atravessarão o setor habitacional e da criação de condições que tornem a habitação e a sua qualidade um elemento chave do desenvolvimento local.

Assumindo o papel central do Município na resposta aos problemas de habitação, considera ao mesmo tempo a importância da ação concertada e partilhada com outras entidades, nomeadamente as populações envolvidas e as entidades do 3º Setor.

Tem como referências, do ponto de vista operacional, a experiência acumulada do Município e os apoios e preceitos legais presentemente disponíveis, em particular os que se associam à chamada Nova Geração de Políticas de Habitação. Mas pretende ser, ao mesmo tempo, um elemento ativo que favoreça o diálogo do Município com a administração central e, eventualmente, o aprofundamento, adaptação ou transformação dos instrumentos existentes.

#### **3.1. Missão**

De acordo com o Art.º 65 da Constituição da República Portuguesa:

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

De acordo com o Art.º 14 da Lei de Bases da Habitação:

“A garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.”

Tendo em atenção estes princípios, a Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira assume como referência fundamental da sua missão a garantia do direito de todos à habitação condigna, entendendo este direito nas suas diversas dimensões, incluindo as que se relacionam com a inclusão social, a coesão territorial e a

qualidade do habitat. Considera a habitação como necessidade social e como elemento fundamental do desenvolvimento social, da coesão territorial e da atratividade do Município. Este entendimento tem como consequência a necessária articulação entre as estratégias de habitação e as estratégias orientadas para o desenvolvimento social, o desenvolvimento económico e o ordenamento do território.

#### MISSÃO

Garantir o direito de todos a uma habitação condigna, assumindo a qualidade da habitação como elemento central da coesão social e territorial e da atratividade do Município.

Esta missão deve ser concretizada tendo em atenção as condições específicas de Santa Maria da Feira. Deve responder aos problemas identificados, deve incorporar e valorizar as dinâmicas já existentes no Município e deve procurar criar condições para a introdução de mudanças desejáveis.

Nesse sentido, a Estratégia Local de Habitação tem como ponto de partida o diagnóstico feito das situações de dificuldade de acesso à habitação. Este diagnóstico estabelece um quadro de referência, quantitativo e qualitativo, das necessidades mais urgentes de intervenção. Para além deste núcleo mais intenso de problemas, o diagnóstico chama também a atenção para a diversidade de problemas e de desafios, que requer uma resposta mais abrangente por parte do Município, incluindo a mobilização de uma variedade de agentes e de instrumentos de intervenção.

No que diz respeito às dinâmicas já existentes e a valorizar, a Estratégia Local de Habitação assume e pretende desenvolver as virtualidades do modelo de intervenção municipal que tem vindo a ser seguido. Trata-se de um modelo que se baseia em três pilares: a programação da manutenção e da reabilitação do alojamento social; a promoção de habitação pública em pequenos núcleos localizados nas diversas freguesias do concelho; a importância de estruturas de proximidade, organizadas por freguesia e articuladas com os fóruns sociais e com o Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social do Concelho de Santa Maria da Feira.

Este modelo – que é exigente do ponto de vista das capacidades organizativas que requer – permite uma identificação mais célere e aprofundada, a partir do conhecimento local, dos problemas existentes, bem como uma relação mais próxima entre a situação específica de cada família ou comunidade e as respostas habitacionais do Município, que poderão ser diversificadas segundo o contexto em que se situam.

Ao mesmo tempo, a Estratégia Local de Habitação assume a necessidade de introdução de mudanças, que decorrem quer da perceção de problemas que os atuais instrumentos ainda não conseguem resolver, quer da perceção da existência de novas oportunidades ou de novas necessidades.

Salienta-se, em primeiro lugar, a importância dos desafios relacionados com a consolidação de um setor de habitação (e, em especial, de arrendamento) acessível, que responda às necessidades decorrentes do peso excessivo nos orçamentos familiares das



despesas com a habitação, e que motivam, como é evidenciado no diagnóstico desenvolvido, uma parte muito significativa dos pedidos de habitação social.

Salientam-se, em segundo lugar, as oportunidades e, ao mesmo tempo, as exigências de articulação entre os instrumentos de gestão territorial e as estratégias de habitação. Há mecanismos, no âmbito da legislação recente sobre o ordenamento do território e sobre a reabilitação urbana, que podem ser mobilizados para a criação de condições mais favoráveis ao desenvolvimento da habitação de custos controlados ou acessível. Por outro lado, a Lei de Bases de Habitação, através da figura da Carta Municipal de Habitação, reforça a exigência desta articulação entre o planeamento municipal e o planeamento da habitação.

Salientam-se, finalmente, as necessidades e os desafios associados à importância da descarbonização da economia, da eficiência energética e da diminuição da pobreza energética, ou associados à adaptação da habitação aos processos de envelhecimento da população e aos problemas da acessibilidade física ao alojamento.

### 3.2. Objetivos e Medidas

A elaboração dos objetivos e das medidas, apresentadas de seguida, teve em consideração a leitura da situação específica do Município de Santa Maria da Feira. Assumem-se os aspetos da experiência acumulada pelo Município que devem ser valorizados e continuados e os aspetos de mudança que são considerados desejáveis, de modo a cumprir a missão da Estratégia Local de Habitação, de garantir o direito de todos a uma habitação condigna, assumindo a qualidade da habitação como elemento central da coesão social e territorial e da atratividade do Município de Santa Maria da Feira.

Nesse sentido, os objetivos e as medidas procuram criar condições institucionais favoráveis à mobilização de uma grande variedade de agentes em torno da missão proposta. Têm como ponto de partida a responsabilidade do Município na resposta às situações de grave carência habitacional. Encaram a atratividade do Município, a partir da qualificação da habitação e do espaço residencial e do desenvolvimento de formas de habitação acessível, em permanente diálogo com a qualidade patrimonial do centro sede do Concelho e da oferta de emprego que existe neste território. Valorizam o desenvolvimento de perspetivas integradas de ação, baseadas na cooperação e articulação de vários agentes, vários tipos de resposta e vários instrumentos. Nestas, dão especial atenção à articulação com o ordenamento do território e a política de solos, e à afirmação de Santa Maria de Feira como espaço de abertura à formulação de novos tipos de solução habitacional.

Tendo em conta estas referências, e de acordo com o Quadro 21, são identificados 5 objetivos entendidos como fundamentais, e, seguidamente, são apontadas as medidas que possibilitam o seu alcance.

Quadro 21 – Objetivos da ELH do Município de Santa Maria da Feira

Objetivos	
OBJETIVO 1	Resolver as Situações de Grave Carência Habitacional Ainda Existentes
OBJETIVO 2	Apoiar a Manutenção das Famílias no Alojamento e o Acesso a Soluções de Habitação Acessível
OBJETIVO 3	Mobilizar os Instrumentos do Planeamento do Território e da Reabilitação Urbana
OBJETIVO 4	Criar Condições para o Desenvolvimento de Formas Inovadoras de Habitação
OBJETIVO 5	Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

## Objetivo 1 - Resolver as Situações de Grave Carência Habitacional Ainda Existentes

A Estratégia Local de Habitação assume como primeiro objetivo a resposta às situações que mais diretamente põem em causa o conceito de habitação condigna, nas suas várias dimensões.

### **Medida 1.1 – Assegurar resposta às situações de emergência**

Os documentos legais das políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias de habitação soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excecionais decorrentes de catástrofe ou desastres naturais.

Esta preocupação envolve os problemas que põem em causa a segurança legal de ocupação e, também, outras situações de precariedade relacionadas com as condições de habitação.

O Município deve manter as duas respostas principais que tem vindo a desenvolver para a resposta a este tipo de problemas: a existência permanente, no parque habitacional municipal, de uma bolsa de alojamentos disponíveis para atender a situações de emergência, cuja dimensão deve ser periodicamente aferida; a concessão de apoios excecionais no domínio da habitação, no âmbito do programa “Concelho Solidário”. As estruturas de proximidade (referidas na medida 5.1) devem ser mobilizadas para a identificação célere deste tipo de situações de emergência e, eventualmente, para a procura de respostas adicionais que venham a ser necessárias.

### **Medida 1.2 – Reforçar e requalificar a oferta municipal de habitação**

O diagnóstico efetuado permitiu uma quantificação – a atualizar permanentemente – das situações problemáticas face ao conceito de condições habitacionais condignas. Independentemente da possibilidade – desejável – de mobilização de um conjunto mais alargado de agentes, privados e do terceiro setor, para a resposta a essas situações, a Estratégia Local de Habitação assume a importância do reforço da oferta municipal de habitação.

Esse reforço deve ser concretizado tendo em conta as características específicas de cada contexto, através de diferentes modalidades: aquisição, reabilitação, arrendamento, construção. Privilegiar-se-ão soluções em pequenos núcleos, dispersos pelo tecido urbano, considerando-se muito benéfica a existência de possibilidades de escolha da solução habitacional, por parte das famílias, e um modelo de gestão participado, assim como a reabilitação de edifícios ou a regeneração urbana de áreas sem condições de habitabilidade, em detrimento de uma atitude sistemática de nova construção.

A requalificação do parque municipal existente, devoluto ou ocupado, deve ser uma prioridade e uma ação exemplificativa para o exterior, melhorando-se os padrões de conforto, de consumo energético e de acessibilidade nas unidades.

### **Medida 1.3 – Desenvolver estratégias específicas e integradas para os núcleos precários ou degradados e para as comunidades desfavorecidas**

Os problemas habitacionais identificados no diagnóstico não afetam apenas famílias, entendidas de forma isolada. Podem delimitar-se espacialmente, no município de Santa Maria da Feira, núcleos ou comunidades desfavorecidas, com dimensões e tipologias diversas, cada um carecendo de uma resposta no seu todo (vejam-se, a este propósito, no diagnóstico, as referências a núcleos degradados ou precários).

Nestes casos, é necessária uma estratégia integrada de intervenção. Essa estratégia deve basear-se na delimitação e caracterização de cada núcleo, do ponto de vista da situação de pessoas e famílias, e do ponto de vista da propriedade e condições do edificado, bem como das suas condições urbanísticas. Deve ter como objetos a habitação, o desenvolvimento comunitário e o urbanismo, desenhando uma estratégia de transformação mobilizadora do conjunto de agentes existentes, incluindo os residentes, num processo sustentável de regeneração urbana. Essas estratégias devem prever a demolição e construção de novos edifícios, quer para o realojamento quer para a integração no mercado habitacional, podendo prever ainda o apoio à autoconstrução no caso de integrarem proprietários.

### **Medida 1.4 – Incentivar a autopromoção de habitação**

Através da articulação com as intervenções sustentadas em instrumentos de planeamento ou sendo disponibilizados terrenos a baixo custo, será estratégico motivar as famílias a criarem dinâmicas capazes de resolver seu próprio problema de habitação tornando-as donas de obra, administradoras diretas de empreitadas ou intervenientes diretas na execução da sua própria habitação. Para tal poderá o Município diretamente ou em parceria com o mundo privado, criar mecanismos de produção de projetos a custos controlados de construção ou de reabilitação de edifícios, estabelecer acordos com empresas produtoras ou vendedoras de materiais de construção para que os disponibilizem a melhor preço que o mercado, e selecionar empresas de construção disponíveis para atuar com controlo de custos.

## **Objetivo 2 - Apoiar a Manutenção das Famílias no Alojamento e o Acesso a Soluções de Habitação Acessível**

A Estratégia Local de Habitação privilegia a reabilitação e a qualificação da habitação e do espaço de residência, assim como, a promoção de soluções de habitação acessível como elementos centrais da qualidade de vida e da atratividade do Município.

### **Medida 2.1 – Apoiar a reabilitação habitacional**

A reabilitação habitacional insere-se no objetivo da melhoria das condições habitacionais, isto é, da habitabilidade e do estado de conservação, do acesso a serviços e infraestruturas básicas, da adaptação da habitação às características específicas das famílias residentes. A preocupação estratégica com a reabilitação habitacional é transversal aos diversos regimes de ocupação, devendo ser previstas ações orientadas para as situações de ocupação pelo proprietário, para o arrendamento privado e para o arrendamento social.

O Município de Santa Maria da Feira é caracterizado pela predominância da ocupação pelos proprietários. Para os proprietários de habitação de mais baixos rendimentos, o programa “Concelho Solidário” contempla já um conjunto de serviços e apoios à melhoria das condições habitacionais, designadamente para: obras de recuperação, conservação ou beneficiação de habitações degradadas, ampliação ou conclusão de obras e adaptação ou melhorias das condições da habitação e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com mobilidade no domicílio.

Por sua vez, o Programa 1º Direito cria novas de condição de apoio à reabilitação da habitação dos chamados beneficiários diretos, permitindo o reforço e aprofundamento da resposta aos problemas destes agregados.

Estes dois instrumentos – um de base de local e outro de base nacional –, em conjunto com as medidas de acompanhamento e estabelecimento de parcerias referidas adiante, constituirão o núcleo central dos apoios à reabilitação da habitação ocupada pelos proprietários.

No que diz respeito à reabilitação do parque de arrendamento privado, o Município assume um duplo papel: por um lado, o papel de inspeção e vistoria (e, quando necessário, de realização de obras coercivas); por outro lado, o papel de divulgação dos programas de apoio existentes e de apoio técnico nas respetivas candidaturas.

É ainda importante continuar o investimento na reabilitação dos bairros de arrendamento público, incidindo agora nos bairros não integrados no PEDU. Para este esforço de investimento é relevante a continuidade dos apoios do Estado, nomeadamente através dos instrumentos financeiros de apoio ao desenvolvimento regional.

De uma forma geral, esta medida pressupõe um papel ativo por parte do Município, nomeadamente na difusão da informação sobre os programas de apoio existentes e no acompanhamento técnico e social das intervenções de reabilitação, com a dupla preocupação da garantia da sua qualidade e da sua acessibilidade financeira. De forma complementar, esta medida contempla o desenvolvimento de parcerias visando o acesso facilitado e a custo mais reduzido a materiais de construção, e a serviços de projetistas e empreiteiros, criando uma plataforma ou um programa específico de inscrição ao nível da oferta e de consulta ao nível da procura.

### **Medida 2.2 – Diversificar os agentes da provisão de habitação acessível**

No atual contexto de mudança nas condições de procura de habitação, e tendo em conta também o objetivo de diversificação das possibilidades de escolha habitacional,

a Estratégia Local de Habitação afirma como desígnio central a dinamização do mercado de arrendamento. Este desígnio pressupõe a mobilização dos vários instrumentos existentes associados ao conceito de arrendamento acessível, mas também um processo de diversificação dos agentes da provisão do arrendamento.

A utilização do património do Estado, do município e das IPSS, devoluto e reabilitado, para o arrendamento acessível é, neste contexto, um primeiro passo nessa direção, que pressupõe a identificação dos recursos dessas entidades já disponíveis.

Uma outra forma de alargamento da oferta de alojamentos para arrendamento decorre da utilização dos instrumentos associados à reabilitação urbana (ver, em complemento, a medida 3.2), como os sistemas de incentivos, os instrumentos fiscais de penalização da habitação devoluta ou os mecanismos de venda ou arrendamento forçado.

Finalmente, é importante o estudo e a promoção das condições de participação de agentes sem fins lucrativos, como associações ou cooperativas de habitação, na provisão do arrendamento acessível (ver, em complemento, a medida 4.3)

A dinamização do mercado de arrendamento passa, também, pela difusão da informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis pelos programas de arrendamento acessível. Nesse sentido, deve ser promovida a constituição de uma bolsa de alojamentos disponíveis e de um portal de informação sobre o arrendamento acessível no Município de Santa Maria da Feira.

Deve ainda encontrar-se uma arquitetura de taxas municipais que sejam incentivadoras desta atração de outros agentes privados, designadamente ao nível do IMI, das taxas de construção, beneficiando a reabilitação e o arrendamento em desfavor de outras modalidades de atuação.

### **Medida 2.3 – Estudar e desenvolver instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento**

O diagnóstico efetuado evidenciou as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos, situação que é comprovada pelo elevado número de pedidos de habitação que são associados a carência financeira, mas não diretamente ao conceito de habitação indigna constante do programa 1º Direito.

O Município dispõe já, no âmbito do programa “Concelho Solidário”, de um instrumento de apoio temporário ao pagamento de despesas domésticas, incluindo água, eletricidade e gás; e ao pagamento de despesas com a habitação (renda e prestações). Justifica-se o estudo do reforço do papel deste programa como apoio à renda de agregados de baixos rendimentos com dificuldade de acesso ou permanência na habitação, suscitando uma reflexão mais sistemática sobre o papel e o financiamento deste tipo de iniciativas locais no quadro das políticas habitacionais orientadas para o arrendamento.

## Objetivo 3 - Mobilizar os Instrumentos do Planeamento do Território e da Reabilitação Urbana

Uma estratégia consistente de qualificação da habitação e de promoção da habitação acessível pressupõe a utilização dos instrumentos do planeamento do território e da reabilitação urbana, no sentido da garantia do acesso ao solo e ao financiamento, e pressupõe também a adesão das políticas de habitação aos objetivos de desenvolvimento territorial do Município.

### **Medida 3.1 – Articular as estratégias de habitação e o Plano Diretor Municipal**

O conceito de habitação condigna integra várias dimensões relacionadas com o “habitat” e a localização da habitação, nomeadamente a proximidade ao emprego, serviços de saúde, escolas e outros equipamentos de utilização coletiva. Nesse sentido, as estratégias devem estar necessariamente articuladas com as grandes opções do Município no que diz respeito ao seu modelo de desenvolvimento territorial.

Ao mesmo tempo, a articulação entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e alojamentos e de integração urbanística das soluções a desenvolver. Os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, que podem e devem ser mobilizados para este fim. A reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e/ou de fogos destinados a este objetivo, constitui um exemplo da aplicação destas possibilidades.

A exigência desta articulação é reforçada pela Lei de Bases da Habitação, que prevê a existência de um “novo instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas, designado por Carta Municipal de Habitação. A mesma Lei de Bases prevê, ainda, nos casos em que exista “uma declaração fundamentada de carência habitacional”, o recurso a diversos instrumentos, como o “condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados”.

Estes instrumentos são fundamentais para a criação a prazo de condições mais fortes para o desenvolvimento no Município de um setor de habitação acessível.

### **Medida 3.2 – Promover a regeneração dos Núcleos sem Condições de Habitabilidade através do desenvolvimento de Planos de Pormenor**

Dada a realidade conhecida da existência de diversos núcleos precários e/ou degradados ao longo do território, através do desenvolvimento de instrumentos de

gestão urbanística e de desenho urbano, podem alterar-se esse estado de situações. Por um lado, regenerando esses territórios e investindo na consolidação territorial, por outro lado gerando melhores habitações para quem vive em condições indignas e por outro lado ainda criando mais habitação para disponibilizar no mercado. Deve esta ação quando possível, ser concertada com os diversos proprietários da área em causa, acautelando-se, caso-a-caso a necessidade de haver cedências de solo para o Município, tal como se exige que em termos das soluções, para além de habitação, sejam provisionadas áreas para edificação de equipamentos, serviços e comércios, bem como espaços de encontro e de lazer, assim se criando tecido urbano na sua maior plenitude.

Estas situações concertam-se com o proposto na Medida 1.3, bem como com o prescrito na Medida 3.1, devendo basear-se, a priori, na delimitação de UOPG's no âmbito da revisão do PDM em curso.

### **Medida 3.3 – Articular as estratégias de habitação e as intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana**

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e a consequente produção das respetivas Operações de Reabilitação Urbana criam condições específicas para a ligação sistemática entre a habitação e a reabilitação urbana, nas suas mais diversas dimensões.

Permite aos proprietários o acesso a determinados incentivos e benefícios, bem como a mobilização por parte dos Municípios (ou entidades gestoras) de diversos Instrumentos de programação, de execução de operações de reabilitação urbana e de política urbanística (relacionados, por exemplo, com a Imposição da obrigação de reabilitar e as obras coercivas; a empreitada única, o exercício do direito de preferência, o arrendamento ou venda forçada, a reestruturação da propriedade).

Nesse sentido, as Operações de Reabilitação Urbana devem explicitar objetivos de promoção da qualidade do espaço residencial e da habitação acessível.

## **Objetivo 4 - Criar Condições para o Desenvolvimento de Formas Inovadoras de Habitação**

A Estratégia Local de Habitação afirma o Município como espaço de abertura à mudança de acolhimento e promoção de novas formas de habitação.

### **Medida 4.1 – Incentivar soluções que promovam a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação**

A Estratégia Local de Habitação reconhece a importância da descarbonização da economia, da eficiência energética e da diminuição da pobreza energética e o papel central da habitação nesses objetivos, através do projeto, dos sistemas construtivos e das



formas de gestão e uso da habitação. Reconhece, também, a extensão dos problemas de acessibilidade física ao alojamento, patente no Retrato Municipal da Habitação.

A promoção da sustentabilidade e da melhoria das condições de acessibilidade física à habitação pressupõe intervenções a vários níveis.

A um primeiro nível, do conhecimento, pretende afirmar-se Santa Maria da Feira como espaço aberto à investigação e à difusão da informação, capaz de mobilizar investigadores, projetistas, construtores, gestores e utilizadores de habitação em torno do desenvolvimento de práticas inovadoras.

A um segundo nível, considera-se que o Município deve desempenhar um papel exemplificativo das boas práticas de sustentabilidade e de acessibilidade na conceção, construção, reabilitação e gestão do seu património.

Considera-se, finalmente, num terceiro nível, que os diversos regulamentos municipais devem, sempre que possível, integrar explicitamente as questões da sustentabilidade e da acessibilidade para todos.

#### **Medida 4.2 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades**

Os diagnósticos existentes têm vindo a sublinhar a importância da diversidade e da transformação das estruturas familiares, e a presença de fenómenos de envelhecimento da população. É, por isso, estratégica a capacidade de adaptação do sistema habitacional às necessidades emergentes associadas a essas transformações sociodemográficas. Conceitos como “unidade residencial” e “habitação colaborativa” têm sido utilizados para descrever algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais.

A Estratégia Local de Habitação afirma, por isso, o valor da diversidade de soluções e escolhas habitacionais, preocupação que deve ser integrada na gestão do parque habitacional público e na interação do Município com os diversos agentes do setor social e do setor privado.

#### **Medida 4.3 – Criar condições para novas formas (associativas, colaborativas) de provisão da habitação**

O Retrato Municipal concluiu pelo aumento do número de “outras situações”, não classificadas como sendo de ocupação pelo proprietário ou arrendamento, indicador de uma diversidade de relações entre os agregados familiares e a sua residência.

Esta medida, que complementa e aprofunda a Medida 4.2, preconiza a intensificação e o reforço das formas de colaboração e cooperação entre entidades públicas e as associações de moradores, as cooperativas de habitação ou associações da habitação colaborativa.

## Objetivo 5 - Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

A participação e a partilha do conhecimento constituem elementos essenciais para o sucesso de uma Estratégia Local de Habitação

### **Medida 5.1 - Promover o papel mediador das estruturas de proximidade**

Como foi referido, o Município de Santa Maria da Feira integra na sua ação estruturas de proximidade, organizadas por freguesia, articuladas com os fóruns sociais e com o Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social do Concelho de Santa Maria da Feira.

Estas estruturas desempenham vários papéis, de importância estratégica: permitem a identificação rápida das situações de maior carência habitacional, quer as que requerem soluções de emergência e, eventualmente, transitórias, quer as que requerem soluções mais estruturais e permanentes; facilitam a difusão da informação sobre os programas de apoio existentes; permitem procurar e definir respostas mais diversificadas e adequadas a cada contexto específico; criam condições favoráveis à articulação de intervenções orientadas para a habitação e intervenções orientadas para outras vertentes das políticas sociais (saúde, educação, ação social, emprego, etc.). Exercem, deste modo, um papel mediador entre necessidades de habitação e possíveis respostas, e entre a habitação e outros domínios de integração social.

Neste sentido, o reforço destas estruturas e a coordenação e acompanhamento da rede por elas constituída são de primordial importância.

### **Medida 5.2 - Promover a participação nas políticas de habitação**

A participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, recomendada e encorajada por parte das entidades públicas. Trata-se de uma nova abordagem à captação do interesse e mobilização da população para a resolução dos problemas que lhe dizem diretamente respeito e para os quais urge encontrar soluções eficazes, sustentáveis e inclusivas.

É nesse sentido que as melhores práticas, nacionais e europeias, aconselham a um envolvimento real e efetivo dos cidadãos na criação das melhores condições habitacionais, assim como na gestão da vida em comunidade. Este envolvimento passa, também, pelo reconhecimento e pelo incentivo de formas de auto-organização dos cidadãos.

No caso de Santa Maria da Feira, a promoção da participação nas políticas de habitação tem como primeiras referências as formas de gestão do parque habitacional público e a experiência dos fóruns locais como espaço de partilha de informação, a análise e discussão de problemas comuns e identificação das melhores soluções que possam ser exequíveis.

Pretende-se, ao mesmo tempo, avançar para outras formas de avaliação e discussão das políticas e de acompanhamento das dinâmicas em curso, nomeadamente através da realização de eventos periódicos – e, eventualmente, temáticos – em torno das principais preocupações da Estratégia Local de Habitação.

### **Medida 5.3 – Criar um Observatório Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira**

Tendo em vista um maior envolvimento e participação da população no setor da habitação e reabilitação urbana, é fundamental que possa existir informação atualizada e disponibilizada de forma regular, de modo a captar o interesse e a motivação dos cidadãos na gestão do património edificado da sua localidade ou município e a proporcionar condições para a avaliação sistemática e para a atualização permanente das políticas de habitação.

A criação do Observatório Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira visa cumprir estes objetivos, constituindo-se como uma plataforma de recolha, produção, análise e disponibilização de informação relacionada com o parque habitacional do município, assegurando o bom funcionamento dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação das políticas locais de habitação e de reabilitação urbana (que são apresentados mais à frente no capítulo referente ao Modelo de Governação) e que são essenciais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões.

### 3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Sectoriais

Este é o momento certo para estabilizar uma estratégia de habitação no Concelho de Santa Maria da Feira, e para abordar a questão na sua dimensão territorial. Isto porque o desenvolvimento desta Estratégia Local de Habitação coincide com o desenvolvimento da revisão do PDM, e porque, principalmente, há uma ligação forte entre os dois setores municipais – planeamento e ação social/habitação – e respetivas Equipas responsáveis.

Para além disso, é evidente que não se podem desgarrar as questões do “serviço habitacional” às populações de outros domínios do planeamento e ordenamento do território e de outras políticas setoriais, pois a instalação da população emana das circunstâncias sócio-económicas e ambientais do território, mas a sua distribuição induz também estratégias de desenvolvimento nesse mesmo território.

Neste sentido, aproximar a oferta de habitação dos locais de concentração de emprego é estratégico, seja emprego no setor secundário seja emprego no setor terciário, pois assim se aumenta a qualidade de vida das populações minimizando viagens que podem ser desnecessárias, articular residência com implantação de equipamentos é fundamental também e ajuda-se à organização da vida das famílias, servir os pólos residenciais com boa acessibilidade é muito importante para facilitar deslocações casa-trabalho, e aproximar a oferta da procura conhecida é crucial, pois, neste caso da procura de habitação, ela conjuga-se com todos estes fatores que se identificaram.

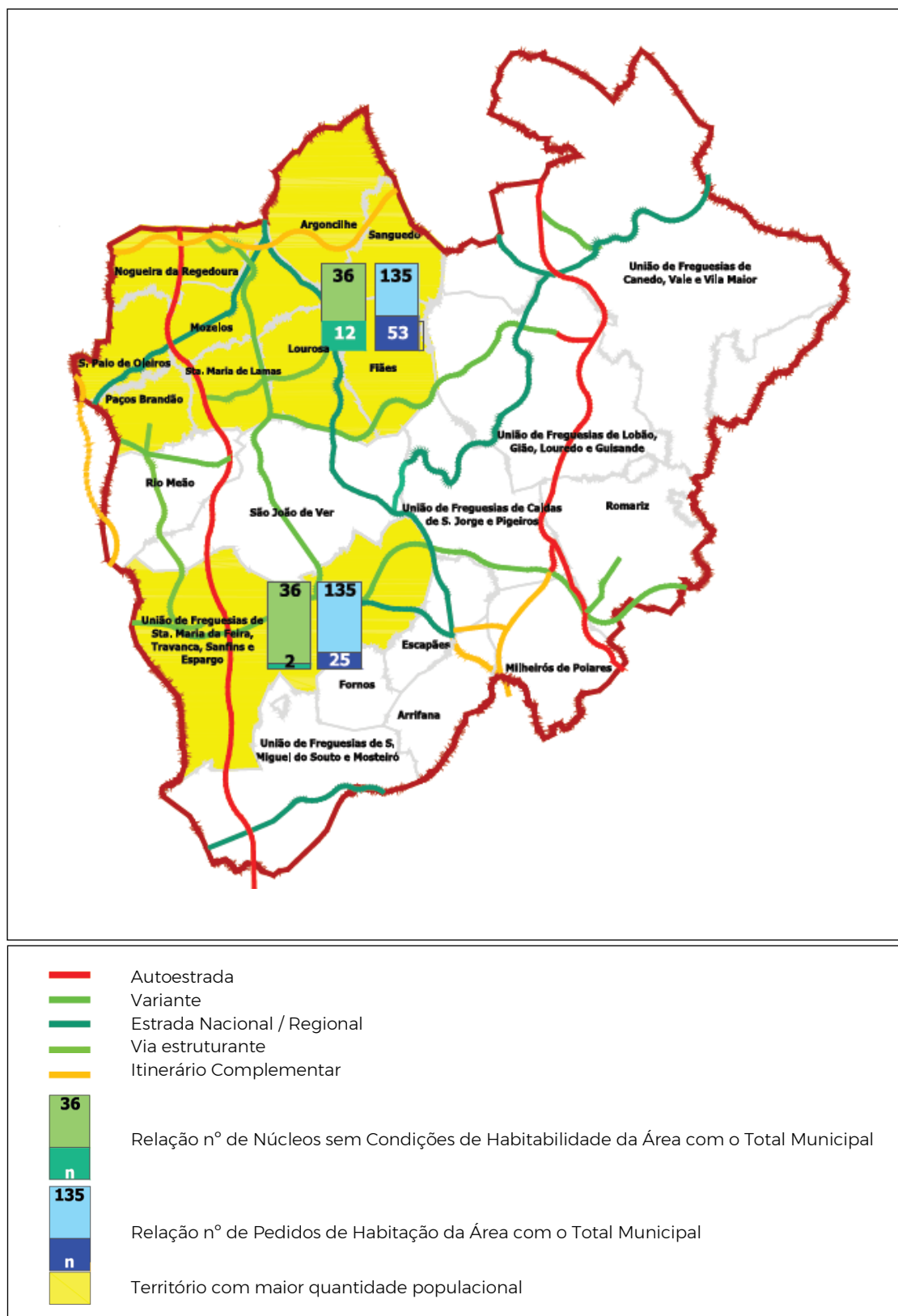
Para além disso, para se definir um modelo de atuação, parece ser ainda de ter em conta e de conjugar, a distribuição territorial de pedidos de habitação, a localização dos núcleos sem condições habitacionais, a maior concentração populacional, a hierarquia da rede de lugares centrais, e, por fim, as ferramentas disponíveis para intervir.

O noroeste do concelho, território mais direta ou menos diretamente ligado ao “eixo da cortiça” é onde se sentem maiores constrangimentos em termos dos 12 núcleos com 183 fogos sem condições de habitabilidade e dos 53 pedidos de habitação, isto para além de ser onde se concentra a maior quantidade de residentes. Assim parece ser de prever uma ação forte nesta área, gerando o maior número de possibilidades efetivas de resolução dos problemas existentes e que têm tendência para aumentar.

A par desta área concelhia, surge com a mesma intensidade problemática, a sede do concelho, onde o número de 25 pedidos de habitação e a existência de 2 núcleos com 23 fogos sem condições habitacionais, é preocupante e indesejável num centro urbano como este.

Numa outra perspetiva mais ligada ao povoamento equilibrado de todo o Concelho, não poderá também deixar de se dar o devido relevo à quantidade de pedidos de habitação que existem ao longo de todas as freguesias, situação que pode ser pensada em forte articulação com a consolidação urbana dos lugares centrais de cada uma destas unidades administrativas e territoriais.

Figura 9 – Critérios estratégicos de localização de habitação



Assim, como primeira abordagem definiam-se, por prioridades, 3 níveis de ação em termos do provimento de habitação no Concelho:

- Nível 1 – Aposta na sede, cidade da Feira e seu hinterland;
- Nível 2 – Aposta no setor noroeste, em articulação com o “eixo da cortiça”; e
- Nível 3 – Aposta nos lugares centrais das restantes freguesias.

Desta forma promove-se uma boa cobertura em termos do território concelhio e, manifestamente, responde-se ao diagnóstico realizado. Contribui-se ainda para a consolidação social e económica de Santa Maria da Feira, servindo toda a sua população, mas fazendo-o de forma estratégica, primeiro intervindo no pólo principal da rede urbana, depois no território económico e populacional mais determinante, e, num outro patamar, contribuindo-se para uma estruturação da rede urbana em geral.

Naturalmente que esta estratégia não pode ser, nem deverá, uma ação meramente pública e municipal, devendo, pelo contrário, integrar também o setor privado enquanto dinamizador de oferta habitacional, se não de cariz social, pelo menos destinada aos estratos da classe média e dos jovens, e para um universo de rendas acessíveis preferivelmente à venda para habitação própria.

Para estas situações de ação privada há **programas públicos de nível governamental de apoio financeiro** que importa utilizar (ver capítulo 4), mas haverá também mecanismos da esfera municipal que devem ser lançados para que haja motivação dos investidores, e concertação desta dinâmica com a estratégia do Município. Neste contexto, a **redução de taxas**, sejam de IML, sejam de construção, para intervenções de reabilitação de edifícios e para promoção de habitação para arrendamento é um caminho já testado, e com sucesso, e que pode ser igualmente seguido pelo Município de Santa Maria da Feira,

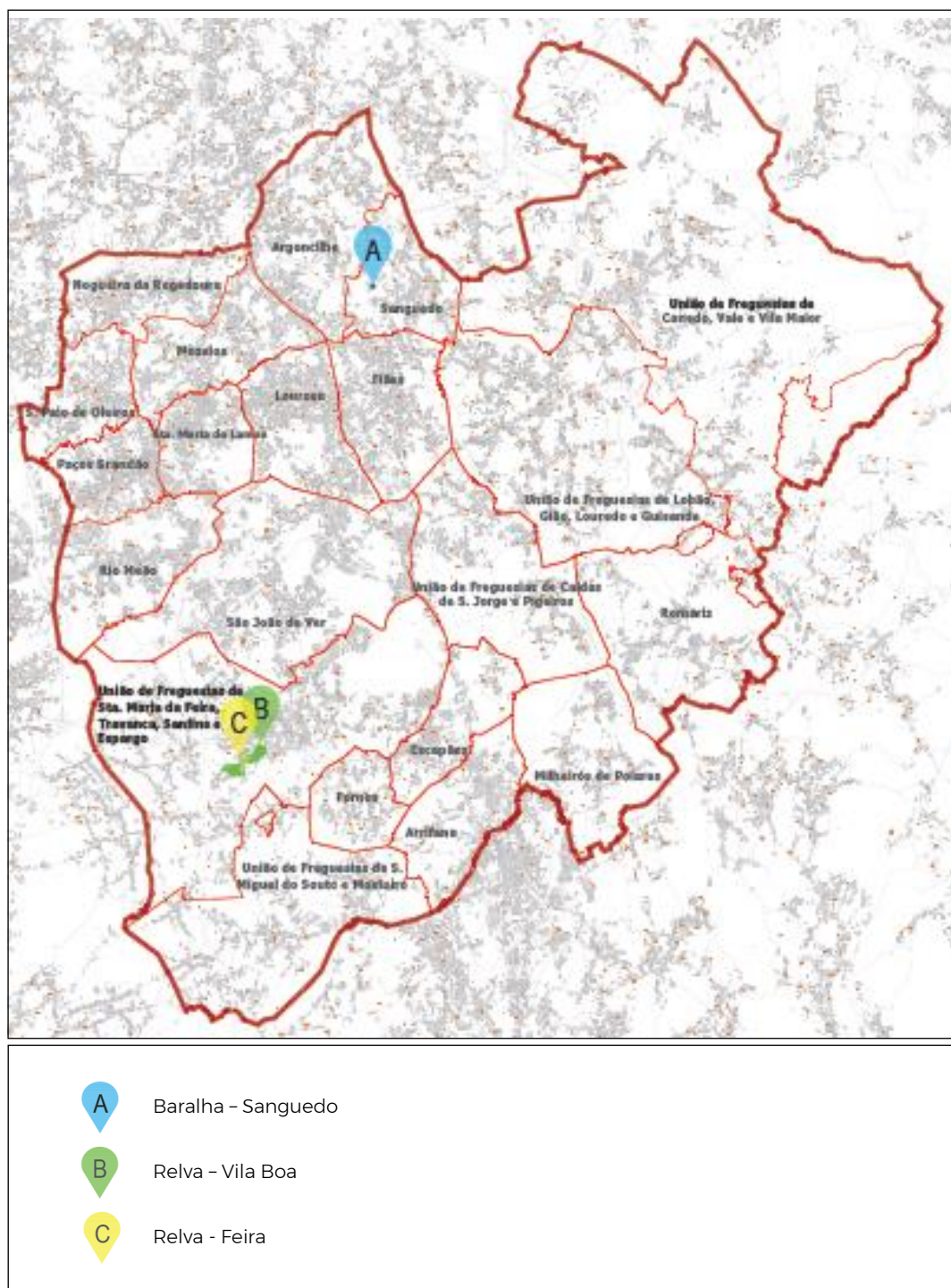
Outro caminho que em termos de política o Município pode também seguir, centra-se na utilização dos **instrumentos de planeamento territorial** em compatibilização com as orientações do PDM revisto. Delimitar como áreas de reconversão urbana social em sede do PDM todos, ou parte, dos núcleos sem condições de habitabilidade e para estas áreas definir Unidades de Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) a serem tratadas por Planos de Pormenor (PP) é outro passo determinante para resolver o problema e para encontrar soluções mais sustentáveis segundo diversos pontos de vista: melhoria das condições de vida de famílias; promoção de mais habitação; concertação com os proprietários dos terrenos; qualificação da imagem urbana; aposta no desenho urbano; aumento da dotação de equipamentos; o que resulta em fazer território urbano mais estruturado, mais equitativo e mais justo para as populações.

Da listagem alargada dos 36 núcleos, que como se viu já antes no diagnóstico, proliferam em diversas áreas do território, três sobressaem dos restantes pela sua maior complexidade: por um lado o conjunto de Relva com duas situações (Feira e Vila Boa) implantados dentro do perímetro urbano da sede do concelho, em área de fronteira entre o Centro Histórico e áreas de expansão e de consolidação, que sendo territórios degradados em si mesmos contagiam a envolvente e não contribuem para um bom



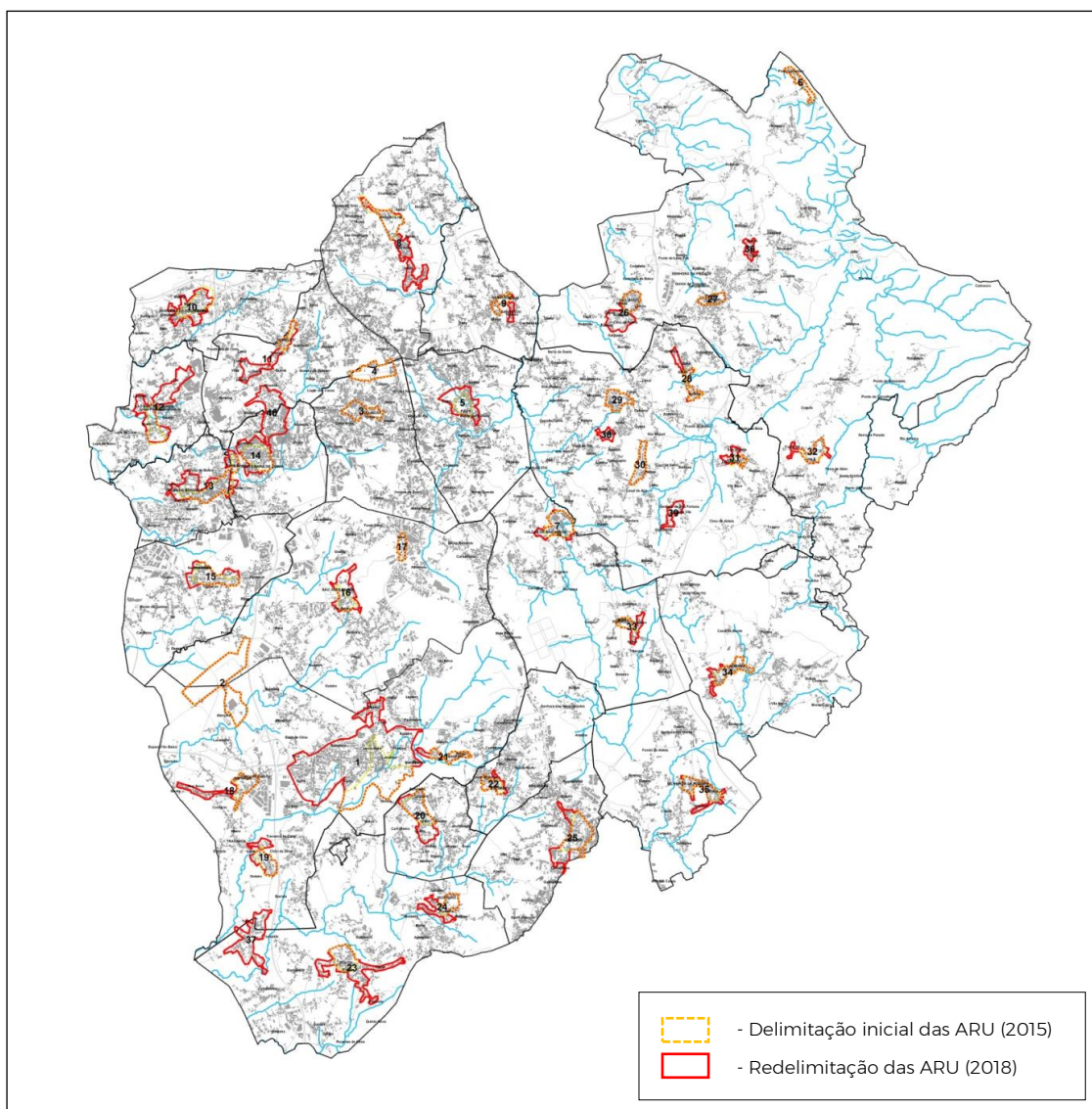
ambiente urbano do local. Por outro lado, também o núcleo da Baralha, na freguesia de Sanguedo, no topo norte do Concelho de Santa Maria da Feira, que é habitat de uma comunidade de etnia cigana, proprietária dos terrenos.

Figura 10 – Núcleos sem Condições de Habitabilidade mais críticos



Segundo uma outra perspetiva, também o desenvolvimento de **Operações de Reabilitação Urbana (ORU)** pode ser um forte contributo para a política de habitação, e, neste caso, em articulação com a reabilitação de edifícios degradados e/ou devolutos, assim se podendo agir nos lugares centrais das freguesias, atraindo-se os proprietários e os investidores para esta dinâmica e assim se dando continuidade, total ou parcial, à delimitação das 40 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) existentes no Concelho, ou a outras, que, entretanto, se entenda como mais estratégicas. Neste âmbito todos os incentivos que se geram para as intervenções privadas, a agilização que se promova para os procedimentos de licenciamento e a ação pública de enquadramento e de motivação, vão funcionar como uma importante alavanca para que haja mais e melhor oferta habitacional. Para além destas situações de incentivo, também a pressão que geram as medidas da venda ou arrendamento forçado e a possibilidade de obras coercivas, são ferramentas que contribuem para a alteração das más circunstâncias que possam existir e para a inoperância dos agentes que as possam transformar.

Figura 11 - Localização das ARU





As ARU delimitadas surgem um pouco por todo o território concelhio, um pouco marcando intenções de intervenção em lugares centrais das diversas freguesias. No entanto, percebe-se que, também neste contexto, há um maior número de situações naquela que é a área de maior pressão do território do Município, ou seja, no seu topo noroeste, designadamente na área mais industrializada. Importa avaliar se todas estas serão determinantes para a política de habitação que se estrutura nesta Estratégia Local de Habitação, ou se a sua importância se centra mais nas circunstâncias urbanísticas; por outro lado haverá que ponderar a oportunidade de delimitar outras situações que possam melhor responder às exigências desta política habitacional.

Uma quarta via para estruturar a política de habitação municipal pode decorrer de uma **nova política de solos** a ser definida também no seio da revisão do PDM, e que se centra na regulação das cedências no quadro dos projetos de loteamento e/ou dos projetos de edificação com impacto àqueles equiparados. Poderá assim exigir-se aos promotores que contribuam para a *“(…) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico (...)”* através da regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à *“(…) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal”* o que decorre da Lei dos Solos e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do n.º 2 do artigo 176.º.

Neste contexto, e no âmbito do PDM, pode o Município estabelecer como deve ser compensado em fogos construídos ou em solo, passando a dispor de um património edificado ou a edificar vocacionado para habitação por sua iniciativa ou em parceria com outros investidores. Julga-se, no entanto, que uma medida com estes contornos não poderá funcionar somente como uma penalização para quem investe, devendo estabelecer compensações através da majoração de capacidade construtiva do terreno em causa.

Neste quadro de abordagens tendo em vista pugnar pelo provimento de habitação, ora por iniciativa pública, ora por iniciativa privada, importa ainda que, a montante, o Município compatibilize os territórios a dinamizar em termos de habitação, com a oferta de emprego nas proximidades, com a existência de equipamentos de utilização coletiva e com uma fácil acessibilidade. Nestes moldes faz-se, verdadeiramente, planeamento territorial e urbano e potencia-se uma meritória atuação a este nível que vem já do passado.

## 3.4. Modelo de Governação

### 3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o diploma legal que institui a “Nova Geração de Políticas de Habitação”<sup>3</sup>, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Santa Maria da Feira assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e

---

<sup>3</sup> Resolução do Concelho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de Maio de 2018

economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;

- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;
- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do sector da habitação e reabilitação urbana.

Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação<sup>4</sup>, está prevista a possibilidade de os Municípios poderem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

Aliás, diga-se, em abono da verdade, que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira tem já um longo e rico percurso na promoção de uma gestão integrada do seu parque habitacional, nomeadamente das componentes sociais, jurídico-financeiras, de manutenção e conservação, que promovem a sustentabilidade social, económica e construtiva do parque habitacional de arrendamento social.

Por um lado, e consciente de que uma habitação adequada constitui uma condição fundamental para o pleno exercício da cidadania e para um padrão de vida adequado, o Município de Santa Maria da Feira desenvolve um programa de realojamento desde 2001.

Por outro lado, se a habitação promove novas condições de vida, a verdade é que não erradica totalmente os processos de pobreza e exclusão social, razão pela qual o Município promove o realojamento dos agregados familiares mais carenciados, acompanhado de iniciativas que visam a integração social e que proporcionam espaços de vivência coletiva e de afirmação pessoal.

Esta dimensão social procura ser articulada com medidas de manutenção física dos espaços habitacionais, com uma gestão eficaz, visando um equilíbrio financeiro, melhorando os serviços prestados aos arrendatários, promovendo uma gestão de proximidade, integrando e promovendo a participação dos habitantes e incentivando a parceria entre os diversos interlocutores no processo.

Deste modo, a gestão do parque habitacional do Município de Santa Maria da Feira, que é confiada à Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida, procura organizar-se em função de preocupações e objetivos sociais e de garantias da sua sustentabilidade económico-financeira.

Igualmente, é importante sublinhar o bom exemplo de uma gestão de proximidade para a qual muito contribui a rede de Gabinetes de Proximidade Local (GAP) que privilegiam uma política social de intervenção descentralizada, funcionando nas instalações das 21 Juntas de Freguesia e de Uniões de Freguesia.

Os GAP prestam um serviço de atendimento/acompanhamento social à população residente no parque habitacional e à comunidade em geral, com enquadramento dos problemas sociais nos programas/medidas e políticas na área social.

---

<sup>4</sup> Ver Artigo 24º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.

Neste contexto, o papel da Rede Social de Santa Maria da Feira tem sido muito relevante porque assenta, fundamentalmente, no trabalho de parceria alargada, efetiva e dinâmica e visa o planeamento estratégico da intervenção social local, que articula a intervenção dos diferentes agentes locais para o desenvolvimento social, potenciando sinergias, competências e recursos, assim como procura garantir uma maior eficácia e uma melhor cobertura e organização do conjunto de respostas sociais ao nível local; criando canais regulares de comunicação e informação entre os parceiros e a população em geral.

Para esses objetivos muito contribuiu a ação dos designados Fóruns Sociais de Freguesia e de União de Freguesias que foram criados nas 21 freguesias do concelho e reúnem no seu seio todos os atores locais de primeira linha, assumindo um papel relevante no desenvolvimento concelhio e na promoção e reforço da Rede Social, essencialmente pela proximidade aos territórios e aos cidadãos.

Em suma, o Município de Santa Maria da Feira possui já um longo e frutuoso percurso em termos de gestão do setor habitacional que, seguramente, será muito útil para enfrentar novos desafios e novas responsabilidades que poderão advir das oportunidades decorrentes da “Nova Geração de Políticas de Habitação” e que esta Estratégia Local procura consagrar de uma forma muito particular.

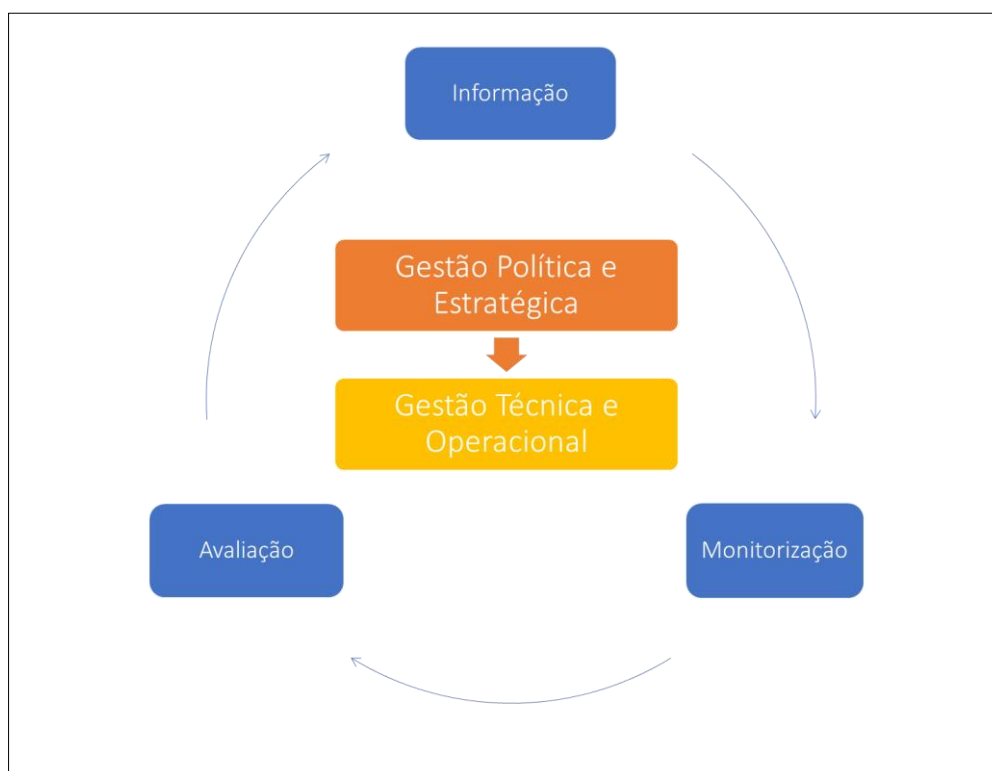
Pese embora, este percurso de sucesso levado a cabo pelo Município de Santa Maria da Feira, há sempre aspetos a melhorar, conhecimentos a adquirir, práticas a implementar, recursos humanos a mobilizar, financiamento a captar, metas e objetivos comuns a alcançar. É isso, também, que se descreve nos pontos seguintes.

### 3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 12 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro sector) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- Elaborar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.



### **3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação**

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente (i) a Carta Municipal de Habitação e (ii) o Relatório Municipal de Habitação<sup>5</sup>.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

- i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;

---

<sup>5</sup> Ver Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.

vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Por sua vez, o Relatório Municipal de Habitação é um documento que deverá integrar um balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão, que deverá ser elaborado anualmente pela Câmara Municipal e ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A presente Estratégia Local de Habitação poderá constituir, efetivamente, uma base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, assim como um ponto de partida para a preparação dos Relatórios Municipais de Habitação.

Em suma, estes dois novos instrumentos da política local de habitação constituem, sem dúvida, uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, seguramente, vão permitir aos Municípios Portugueses, por um lado, (i) uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da respetiva população e, por outro lado, (ii) um reforço da capacidade de concertação e captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação capazes de promover a coesão territorial e a inclusão social.

## 4. INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO

### 4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

Tal como referido inicialmente, a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência de recursos materiais, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio-territorial.

Deste cenário, manifestam-se necessariamente novos desafios:

- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa-trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socio-territorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinérgicos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e de reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, dos territórios e das comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de garantir uma habitação adequada aos que, por situações de carência e vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e precavendo fenómenos de segregação socio-territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

- 1/ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;
- 2/ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
- 3/ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
- 4/ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores que se apresentam de seguida:

- Uma reorientação da sua centralização no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação”;
- A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta é uma mudança de abordagem que, tendo reflexos tanto em termos de sentido estratégico, como de objetivos e de procedimentos, conduziu à Nova Geração de Políticas de Habitação que se traduz, fundamentalmente, numa passagem: de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume no quadro seguinte.

**Quadro 22 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH**

OBJECTIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
<p><b>Objetivos 1</b></p> <p><b>Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</li> </ul>
<p><b>Objetivos 2</b></p> <p><b>Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Programa de Arrendamento Acessível</li> <li>o Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento</li> <li>o Instrumentos de captação de oferta</li> <li>o Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</li> <li>o FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</li> <li>o Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens</li> </ul>

---

### Objetivos 3

**Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**

- Reabilitar para Arrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Casa Eficiente 2020
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
- Projeto Reabilitar como Regra
- Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

---

### Objetivos 4

**Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**

- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público
- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação
- Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público
- Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

---

*Fonte: Portal da Habitação*

## 4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

### 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:

- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;
- Autopromoção;
- Aquisição de terrenos, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- Construção de empreendimentos habitacionais, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Este programa sugere que, em paralelo, deva ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da



Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017-2023. Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida.

Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios a proximidade às comunidades locais. Por esta razão, este programa tem por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adota princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando-se fenómenos de exclusão e de segregação socio-territorial.

A par com a implementação deste instrumento, deve ser promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.

### **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**  
Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
  
- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**  
Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
  
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**  
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

### Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, cobrindo:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Autopromoção em terreno de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição ou construção de nova habitação, em caso excecionais, resultante da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio**  
Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.
- **Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho**  
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

### **4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado**

#### Programa de Arrendamento Acessível

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

Em complemento, foram criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura que, no seu conjunto, pretendem criar um contexto incentivador de nova oferta e de descidas adicionais dos preços de renda face aos limites do programa.

Este programa assume uma abordagem de complementaridade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à já referida promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta. O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estabelece as condições de compatibilidade dos programas municipais com o Programa de Arrendamento Acessível. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

A título ilustrativo, algumas das medidas que os municípios podem promover neste domínio são:

- Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

As medidas a implementar no âmbito deste programa são descritas de seguida, sendo que, para a operacionalização do mesmo, estas são complementadas e articuladas com os restantes instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do programa, prevê-se:

- Isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e possível redução do IMI, podendo chegar à isenção, por decisão da Assembleia Municipal, para prédios urbanos ou frações disponibilizadas para arrendamento dentro do programa. Este programa estará disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo;
- Limite máximo de renda 20 % inferior ao valor de referência de arrendamento definido pelo programa, com base nas características do imóvel e no valor mediano do preço de renda por m<sup>2</sup> para a localização em causa, podendo o preço ser alvo de reduções adicionais nos casos em que haja promoção pública, recurso a instrumentos de apoio ao investimento e/ou programas e medidas que venham a ser desenvolvidos pelos municípios, tornando o apoio público proporcional à função social da habitação;
- Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais (rendimento anual bruto máximo de 35.000€ para agregados de 1 pessoa, 45.000€ para agregados de 2 pessoas, acrescentando-se 5.000€ por cada pessoa adicional).

Tendo em visto o aumento da segurança e estabilidade no arrendamento, sugere-se um conjunto de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, designadamente:

- Compatibilização entre o preço das rendas e os rendimentos dos arrendatários (criação de limites à taxa de esforço);
- Proteção dos proprietários e dos arrendatários em caso de incumprimento das regras do programa e do contrato (suspensão do acesso ao programa, seguro/garantia) e dispensa de fiador e caução;
- Definição de um contrato-tipo, com duração mínima de 5 anos (exceto nos casos de contratos de alojamento com finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior).

### Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

### Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;
- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos “*Real Estate Investment Trust*” existentes noutros países.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (Programa de Arrendamento Acessível e instrumentos complementares)

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**  
Cria o Programa de Arrendamento Acessível
- **Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro**  
Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível
- **Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio**  
Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**  
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**  
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**  
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

### Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. Prevenirá ainda o desenvolvimento de dinâmicas especulativas alimentadas por falta de informação rigorosa e atualizada.

## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

## Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas aos agregados familiares para os quais os valores a suportar com o apoio do Porta 65 ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- o **Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto**

Procede à 3ª (terceira) alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens.



- **Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro**

Altera a Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens.

#### **4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**

##### Reabilitar para Arrendar

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que, após a conclusão das obras, se destinem ao arrendamento habitacional. Prevê-se a compatibilização deste instrumento com o Programa de Arrendamento Acessível, a adequação das condições de financiamento oferecidas às necessidades específicas deste modelo de negócio e a majoração dos apoios consoante o contributo das operações para as prioridades de política e função social.

##### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

##### Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

### Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

### Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

## Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

### Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

### Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos, bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.

## **4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**

### Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

Este programa visa promover a coesão e integração socio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- Os atores que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando-se o papel das autarquias neste domínio);
- Os atores que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-me, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio**  
Aprova o Programa Da Habitação ao Habitat.
- **Despacho n.º 6295/2018, de 29 de Junho**  
Determina que as intervenções-piloto com os fins e objetivos definidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.

## Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

- Portal da Habitação – criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços. Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 -2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;
- Linha de Apoio ao Acesso à Habitação – linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de “triagem” e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;

- o Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico “Garantir a eficácia e eficiência na intervenção”, em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

### Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores

Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

### Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Este programa visa facilitar a mobilidade habitacional, tanto ao nível territorial como no que respeita ao regime de ocupação da habitação, de agregados familiares atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana em matéria de mercado habitacional que se queiram fixar em territórios de baixa densidade, bem como incentivar a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

O programa consistirá na criação das condições para que o Estado, por via do IHRU, I. P., possa gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.



### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 7 de maio

#### **4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Santa Maria da Feira**

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Local de Habitação de Santa Maria da Feira pressupõe uma reflexão, por parte do Município, em torno da adaptação dos princípios e modelo de intervenção desses instrumentos às problemáticas específicas e à visão, objetivos e medidas propostas.

Verifica-se a existência de uma grande proximidade entre os desafios estratégicos identificados no Município de Santa Maria da Feira e os quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Esta proximidade constitui um sinal da possibilidade de uma aplicação articulada e coerente dos instrumentos de política de habitação ao Município de Santa Maria da Feira. Mas, ao mesmo tempo, a situação e a experiência do Município coloca necessidade de aprofundamento e, eventualmente, de adaptação ou modificação de alguns instrumentos. Nesse sentido, a presente Estratégia Local de Habitação é, também, um documento orientador da interação do Município com as entidades da administração central com intervenção no domínio da habitação. Chama-se, em particular, atenção para as seguintes condicionantes:

- Os pedidos de habitação social no Município de Santa Maria da Feira são expressivos da existência de fortes necessidades de intervenção motivadas pela relação entre os rendimentos das famílias e os preços de renda ou de venda da habitação, não necessariamente enquadradas no conceito de habitação indigna utilizado pelo 1º Direito. Considera-se estratégico o enquadramento destas situações nos instrumentos de apoio à promoção municipal de habitação, nas suas diversas modalidades de construção, aquisição ou arrendamento de habitação para subarrendamento.

- Os objetivos de inclusão social e territorial estão associados, na Nova Geração de Políticas de Habitação, a um programa de natureza experimental (Da Habitação ao Habitat), baseado na figura de projeto-piloto. A sua generalização ao conjunto dos municípios portugueses permanece, por isso, um desafio ainda não enquadrado pela legislação atualmente existente. Considera-se essa generalização estratégica, dada a sua proximidade ao modelo de intervenção integrada preconizada para o Município de Santa Maria da Feira.

- O papel e o eventual reforço de instrumentos locais, como é o caso do programa “Concelho Solidário”, não é assumido, de forma clara, na Nova Geração de Políticas de Habitação. Considera-se estratégica a reflexão em torno da partilha de responsabilidades entre os diversos níveis da política de habitação.

Por outro lado, o sucesso da aplicação dos instrumentos existentes depende da criação de condições locais, nomeadamente as que se relacionam com a consolidação das redes institucionais e com a articulação com as políticas do ordenamento do território e da reabilitação urbana. Nesse sentido, esse sucesso depende da capacidade de desenvolvimento do que designamos como instrumentos de base municipal.

O Quadro 23 sintetiza, para cada medida proposta, as possibilidades de aplicação e articulação dos instrumentos de apoio da Nova Geração de Políticas de Habitação, e a necessidade de manutenção ou desenvolvimento de programas locais que complementem ou potenciem essa articulação.

**Quadro 23 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira**

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
1.1 Assegurar resposta às situações de emergência	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>○ Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</li> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
1.2 Reforçar e requalificar a oferta municipal de habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> </ul>
1.3 Desenvolver estratégias específicas e integradas para os núcleos precários ou degradados e para as comunidades desfavorecidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana</li> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
1.4 Incentivar a autopromoção de habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
2.1 Apoiar a reabilitação habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana</li> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</li> <li>○ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</li> <li>○ Reabilitar para Arrendar</li> <li>○ IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li> <li>○ Casa Eficiente 2020</li> </ul>

2.2 Diversificar os agentes da provisão de habitação acessível.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Reabilitar para Arrendar</li> <li>○ Programa de Arrendamento Acessível</li> <li>○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</li> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
2.3 Estudar e desenvolver instrumentos de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
3.1 Articular as estratégias de habitação e o Plano Diretor Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
3.2 Promover a regeneração dos Núcleos sem Condições de Habitabilidade através do desenvolvimento de Planos de Pormenor	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
3.3 Articular as estratégias de habitação e as intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instrumento de base municipal</li> </ul>
4.1 Incentivar soluções que promovam a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação	<p>Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana</li> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</li> <li>○ Reabilitar para Arrendar</li> <li>○ IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li> <li>○ Casa Eficiente 2020</li> </ul>
4.2 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades	<p>Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana</li> </ul>

---

	<ul style="list-style-type: none"><li>o Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</li><li>o Reabilitar para Arrendar</li><li>o IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li><li>o Instrumento de base municipal</li></ul>
4.3 Criar condições para novas formas (associativas, colaborativas) de provisão da habitação	<ul style="list-style-type: none"><li>o Instrumento de base municipal</li></ul>
5.1 Promover o papel mediador das estruturas de proximidade	<ul style="list-style-type: none"><li>o Instrumento de base municipal</li></ul>
5.2 Promover a participação nas políticas de habitação	<ul style="list-style-type: none"><li>o Instrumento de base municipal</li></ul>
5.3 Criar um Observatório Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira	<ul style="list-style-type: none"><li>o Instrumento de base municipal</li></ul>

---

## 5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

Depois de elaborada a caracterização da situação habitacional no concelho de Santa Maria da Feira, de apresentada a estratégia, os objetivos e as medidas para o setor habitacional, e de avaliadas as condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no território concelhio, procede-se agora à estruturação de uma candidatura do Município de Santa Maria da Feira ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, sustentada, por sua vez, em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação e Priorização das Soluções Habitacionais;
- Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito.

Convém recordar que o Programa 1º Direito tem como objetivo principal a promoção de soluções habitacionais para agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, assim como da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Neste sentido, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira deseja submeter a uma candidatura ao Programa 1º Direito e celebrar um Acordo de Financiamento, para os seus investimentos e também para investimentos de Beneficiários Diretos, de forma a estimular a captação de recursos financeiros para a implementação desta Estratégia Local de Habitação, contribuindo assim para a resolução das necessidades habitacionais existentes no Concelho, designadamente, nesta fase, para as condições de habitação indigna.

Importa ter presente que a candidatura não deve ser encarada como um fim em si mesma, mas sobretudo como o início de um novo ciclo. Um ciclo que se traduza num processo permanente de monitorização, de informação e de mobilização de toda a sociedade local, e que permita identificar outras possibilidades de candidatura ao Programa 1º Direito, ora por parte do Município de Santa Maria da Feira, ora por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, de associações de moradores, de agentes privados e de famílias em geral.

À autarquia de Santa Maria da Feira compete o imprescindível papel de principal dinamizadora dessa missão, devendo ter a capacidade para privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do Município e, em particular, nas questões associadas à habitação. É essencial assegurar a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação condigna, tal como preconizado pela “Nova Geração de Políticas de Habitação”.



## 5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

No seguimento do que foi referido no ponto 2.2, sobre a “Caracterização do Parque Habitacional Municipal” de Santa Maria da Feira, assim como no ponto 2.3, respeitante ao “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”, e tendo em atenção a informação produzida e atualizada em Fevereiro de 2020 pela Câmara Municipal, existem no concelho 467 agregados familiares, correspondendo aproximadamente a 1.228 pessoas, a residir em alojamentos com condições indignas. Nos Anexos 1 e 2 é possível consultar em pormenor a situação destes agregados familiares.

De acordo com o Quadro 24, no número total de famílias com carências habitacionais estão contabilizadas 48 famílias a residir em fogos municipais com mais de 30 anos de antiguidade que necessitam de obras de reabilitação, 260 famílias a residir em 36 Núcleos com condições habitacionais indignas (235 famílias em Núcleos Precários, 16 famílias em Núcleos Degradados e 9 famílias em Outros Núcleos), 24 famílias a residir em 2 empreendimentos do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social em muito mau estado de conservação, localizados em Arrifana e Santa Maria da Feira (fogos que deverão ser transferidos para a autarquia, em 2023, ao abrigo do acordo da descentralização de competências), e 135 famílias com pedidos de habitação social efetuados na Câmara Municipal que se integram adequadamente nos princípios e regras do Programa 1º Direito.

Quadro 24 – Famílias com Carências habitacionais em Santa Maria da Feira

Carência	Total de famílias	Total de Pessoas	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Inadequação		Sobrelotação	
			Nº de famílias	Nº de Pessoas	Nº de famílias	Nº de Pessoas	Nº de famílias	Nº de Pessoas	Nº de famílias	Nº de Pessoas
Fogos Municipais	48	92	48	92	-	-	-	-	-	-
Núcleos*	260	728	25	70	235	658	-	-	-	-
IGFSS*	24	67	24	67	-	-	-	-	-	-
Pedidos Câmara	135	341	49	111	65	155	7	13	14	62
<b>TOTAL</b>	<b>467</b>	<b>1.228</b>	<b>146</b>	<b>340</b>	<b>300</b>	<b>813</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>62</b>

NOTA - O nº de pessoas foi estimado com base na dimensão média das famílias do concelho (2,8)

Fonte: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

Motivos de diversa ordem explicam o expressivo número de carências habitacionais identificadas no concelho de Santa Maria da Feira. Com efeito, para além dos problemas financeiros sentidos por muitas famílias, foram observadas patologias construtivas

expressivas com várias origens, quer em alojamentos de propriedade pública quer em alojamentos de propriedade privada, os quais não possuem atualmente as condições mínimas de habitabilidade. Estes alojamentos apresentam anomalias ao nível das estruturas, das fachadas, das paredes exteriores, das coberturas e das caixilharias exteriores, que requerem intervenções de reabilitação urgentes e de significativa dimensão. Acrescem ainda aos edifícios ou fogos isolados, também situações de conjuntos edificados privados em muito mau estado de conservação, aqui designados como núcleos precários e núcleos degradados, como é o caso da comunidade cigana em Sanguedo, e que carecem de uma perspetiva integrada de intervenção.

Quadro 25 – Carências Habitacionais por Propriedade e Categoria

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO			
Núcleo	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do PID
			Art.º 5º
<b>FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS MUNICIPAIS</b>	<b>48</b>	<b>92</b>	
Conjuntos Urbanos Degradados	48	92	Insalubridade e insegurança
<b>FAMÍLIAS INQUILINAS OU PROPRIETÁRIAS PRIVADAS</b>	<b>419</b>	<b>1.136</b>	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	98	248	Insalubridade e insegurança
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	300	813	Precariedade
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque habitacional	7	13	Inadequação
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	14	62	Sobrelotação

Como se observa no Quadro 25, do total de famílias em situação de carência habitacional, 48 correspondem a famílias (92 pessoas) residindo em fogos de propriedade municipal degradados considerados na categoria de Insalubridade e Insegurança e 419 correspondem a famílias (1136 pessoas) residindo como inquilinas ou proprietárias privadas. No que concerne às carências das famílias residentes em habitações privadas, 98 estão incluídos na categoria de Insalubridade e Insegurança, 300 na Precariedade, 7 na Inadequação e 14 na categoria de Sobrelotação. É ainda neste âmbito das propriedades não municipais, dentro da categoria de Insalubridade e Insegurança, que se contabilizam os fogos pertença do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, apesar de se saber de antemão que em 2023 serão propriedade municipal, sendo intervencionados nesse contexto de responsabilidade.

Para a compreensão do Quadro 25 importa ter presente o que se entende pelas categorias referidas de Insalubridade e Insegurança, de Precariedade, de Inadequação e de Sobrelotação:

### **Insalubridade e insegurança**

Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

### **Precariedade**

Considera-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo (sem teto ou sem casa), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente; quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

### **Inadequação**

Incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

### **Sobrelotação**

Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.

Em síntese, em termos globais, verifica-se que existem 467 agregados familiares com carências habitacionais a que correspondem cerca de 1.228 pessoas que precisam de apoio para poderem aceder a uma habitação condigna. Destes, 146 agregados encontram-se em situação de Insalubridade e Insegurança (dos quais cerca de 1/3 são fogos municipais), 300 em Precariedade, 7 em Inadequação, e 14 agregados em Sobrelotação.

Este é o universo de carências identificado, em Fevereiro de 2020, pelos Serviços do Município de Santa Maria da Feira, para o qual são seguidamente apresentadas, programadas e priorizadas as soluções habitacionais preconizadas no âmbito do Programa 1º Direito.

## 5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

Ao abrigo do Programa 1º Direito, mais precisamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, apresentam-se no Quadro 26 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas aos agregados familiares que vivem em condições indignas.

Quadro 26 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

Modalidades Elegíveis	Soluções Habitacionais
ARRENDAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos)</li> <li>Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)</li> </ul>
REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitação própria pelo agregado (autopromoção)</li> <li>Habitação intervencionada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários)</li> <li>Prédios em áreas urbanas degradadas</li> <li>Equipamento complementar</li> </ul>
CONSTRUÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitação própria pelo agregado (autopromoção)</li> <li>Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis</li> <li>Equipamento complementar</li> </ul>
AQUISIÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prédios ou frações habitacionais para arrendamento</li> <li>Prédios em núcleos urbanos degradados</li> <li>Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional</li> </ul>

É com base na matriz das soluções habitacionais desenhada no âmbito do Programa 1º Direito e no seu ajustamento à realidade local, e dando preferência ao domínio da reabilitação do edificado em detrimento das novas construções, que se programará e priorizará a execução da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira.

Para o período que medeia entre 2021 e 2025, como se observa no Quadro 27, as 467 carências habitacionais identificadas no Concelho encontram resposta nas seguintes soluções habitacionais:

- Reabilitação de 48 fogos de propriedade municipal com mais de 30 anos de idade situados em vários empreendimentos sociais dispersos pelo concelho (ver Anexo 3);
- Reabilitação de 20 fogos devolutos de propriedade municipal: 7 fogos (1T2, 4T3 e 2T4) localizados na Tv. do Bairro N.ª Sr.ª de Fátima, em Mozelos; 5 fogos (1T2, 2T3 e 2T4) localizados na Rua Quinta de Baixo e de 1T2 situado na Avenida da Sobreira, ambos em Paços de Brandão; 5 fogos (2T2, 2T3 e 1T4) localizados na Av. da Liberdade, em Rio Meão; 1T4 na Rua da Ribeirinha e 1T2 na Rua Santa Maria em Santa Maria de Lamas;
- Reconversão e reabilitação de 265 fogos (onde existem 210 famílias a realojar – ver Quadro 16) localizados em 36 Núcleos que apresentam condições habitacionais indignas (5 Núcleos pertencem a Juntas de Freguesia -14 fogos -, 4 Núcleos são propriedade de Fábricas da Igreja - 30 fogos -, 4 Núcleos são propriedade de Casas do Povo - 66 fogos - e os restantes 23 Núcleos são propriedade privada - 155 fogos);
- Reabilitação de 24 fogos do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social localizados em 2 empreendimentos em Arrifana e Santa Maria da Feira. De notar que estes fogos deverão ser transferidos, ao abrigo do acordo da descentralização de competências, para a autarquia em 2023. Assim sendo, considera-se a sua reabilitação, a realizar em 2023 e 2024, já da responsabilidade da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira;
- Reabilitação de 1 fogo de propriedade privada, incluído nos 135 pedidos existentes na Câmara Municipal, a cargo do Beneficiário Direto;
- Para os remanescentes 109 fogos relativos aos pedidos existentes na Câmara Municipal seguir-se-ão as seguintes soluções:
  - Construção de raiz de 30 fogos a custos controlados em terrenos já propriedade do Município;
  - Aquisição prévia e reabilitação de 15 fogos;
  - Aquisição de 5 fogos no mercado;
  - Arrendamento de 59 fogos para subarrendamento.

Note-se que 20 dos 135 pedidos existentes na Câmara Municipal encontram resposta de realojamento nos 20 fogos devolutos propriedade do município, 1 pedido através de autopromoção da reabilitação e 5 pedidos pela reabilitação dos Núcleos (o número de fogos nos Núcleos é superior ao número de famílias – ver Quadro 16).

Quadro 27 – Enquadramento das Soluções Habitacionais

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES		
Modalidade	Beneficiário	Nº
ARRENDAMENTO	Câmara Municipal de Santa Maria da Feira	59
	Setor Social / Setor Cooperativo	-
	Beneficiários Diretos	-
REABILITAÇÃO	Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (inclui os fogos do IGFSS)	92
	Setor Social / Setor Cooperativo (Juntas de Freguesia, Casas do Povo, Fábricas da Igreja)	110
	Beneficiários Diretos	156
CONSTRUÇÃO	Câmara Municipal de Santa Maria da Feira	30
	Setor Social / Setor Cooperativo	-
	Beneficiários Diretos	-
AQUISIÇÃO	Câmara Municipal de Santa Maria da Feira	20 (15 - aquisição de fogos e reabilitação; 5 - aquisição de fogos)
	Setor Social / Setor Cooperativo	-
	Beneficiários Diretos	-

Entre as soluções apresentadas, importa salientar a profunda reabilitação que é proposta para 2 Núcleos de barracas e construções precárias, localizados na Rua da Baralha, em Sanguedo, constituído por 14 fogos, onde residem 14 famílias de etnia cigana, e na Rua Ferreira de Castro, em Santa Maria da Feira, formado por 11 fogos, onde vivem 12 famílias.



Atendendo à gravidade da situação habitacional das famílias residentes e à degradação territorial e ambiental verificada nos dois núcleos, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira tem como objetivo prioritário desenvolver em ambos intervenções urbanísticas integradas de considerável dimensão que possibilitam a sua requalificação, tornando-os espaços mais aprazíveis e inclusivos.

### 5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

De acordo com o que foi referido anteriormente, a Estratégia Local de Habitação conta como entidades beneficiárias, na sua componente integrada no Programa 1º Direito, com o Município de Santa Maria da Feira, com o Setor Social/Setor Cooperativo, Juntas de Freguesia, Casas do Povo e Fábricas da Igreja (que surgem como proprietários), bem como com um conjunto de famílias proprietárias da habitação onde residem, no domínio de Beneficiários Diretos que manifestaram esse interesse junto da autarquia.

Com efeito, como se constata no Quadro 28, a programação das soluções habitacionais que a autarquia pretende submeter ao Programa 1º Direito abarca, entre 2020 e 2025, 467 fogos (201 fogos municipais, 110 fogos da Setor Social/Setor Cooperativo, 156 fogos de Beneficiários Diretos) através das modalidades de Arrendamento, Reabilitação, Construção e Aquisição (Aquisição de terreno e construção, Aquisição de fogos e reabilitação e Aquisição de fogos).

Quadro 28 – Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO					TOTAL
Modalidade	Beneficiário	Período de Intervenção					
		2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM	10	10	10	10	19	59
	CM	10	10	20	32	20	92
REABILITAÇÃO	SS / SC	10	10	30	30	30	110
	BD	30	30	30	30	36	156
CONSTRUÇÃO	CM	-	5	5	10	10	30
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	CM	-	5	5	5	-	15
AQUISIÇÃO DE FOGOS	CM	-	-	-	5	-	5
TOTAL ANUAL		60	70	100	122	115	467

Com a materialização desta programação até ao ano de 2025 (seis anos após a celebração do Acordo de Financiamento tal como previsto na legislação), espera-se resolver os problemas das 467 famílias a residir em condições indignas no Concelho, sendo de sublinhar a grande relevância da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira na implementação das soluções habitacionais programadas ao abrigo do Programa 1º Direito. Com efeito, o Município desenvolverá uma operação de reabilitação de 48 fogos de habitação social de que é proprietário, os quais não apresentam condições adequadas para residência dos agregados familiares que os ocupam e que aí terão de se manter, pelo que deverão ser faseadamente intervencionados entre 2021 e 2025.

Dado que em 2023, ao abrigo do acordo da descentralização de competências, está prevista a transferência dos fogos do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social para a propriedade do Município, considera-se já a reabilitação destes 24 fogos da responsabilidade da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, e que se programa vir a executar em 2023 e 2024.

Paralelamente, o Município dispõe presentemente de 20 fogos devolutos que pretende reabilitar e disponibilizar para outras tantas famílias carenciadas a realojar. Concretamente, trata-se de 7 fogos (1T2, 4T3 e 2T4) localizados na Tv. do Bairro N.ª Sr.ª de Fátima, em Mozelos, de 5 fogos (1T2, 2T3 e 2T4) localizados na Rua Quinta de Baixo e de 1T2 situado na Avenida da Sobreira ambos em Paços de Brandão, de 5 fogos (2T2, 2T3 e 1T4) localizados na Av. da Liberdade, em Rio Meão, e de 1T4 na Rua da Ribeirinha e de 1T2 na Rua Santa Maria em Santa Maria de Lamas.

Tendo ainda em conta a necessidade de dar resposta aos pedidos de habitação existentes, o Município irá igualmente desenvolver outras soluções para alojar 109 famílias carenciadas. Assim, como já referido, foram encontradas 4 alternativas para provisão municipal de habitação, designadamente, através de:

- Construção de raiz de 30 fogos a custos controlados em terrenos já propriedade do Município;
- Aquisição e reabilitação de 15 fogos;
- Aquisição de 5 fogos no mercado;
- Arrendamento de 59 fogos para subarrendamento às famílias carenciadas.

No que respeita ao envolvimento do Setor Social/Sector Social, está prevista a reabilitação de 14 fogos de Juntas de Freguesia, 30 fogos de Fábricas da Igreja e 66 fogos de Casas do Povo, o que deverá acontecer de forma faseada entre 2021 e 2025. O Executivo Municipal promoverá a identificação em concreto das diferentes entidades e o acompanhamento dos respetivos projetos.

Simultaneamente, mediante a participação dos Beneficiários Diretos, está planeada a intervenção de forma faseada, entre 2021 e 2025, em 156 fogos privados através da modalidade de Reabilitação, beneficiando para o efeito os respetivos agregados familiares do incentivo e de uma significativa colaboração da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira. Esta colaboração pode abranger, dependendo das situações concretas, a elaboração do projeto, o apoio técnico às obras, a disponibilização de materiais, a redução ou isenção de taxas municipais, entre outros apoios. O acompanhamento técnico e social dos beneficiários diretos constitui, deste modo, um

desafio importante, que implica a afetação, por parte do Município, dos necessários recursos.

Sublinhe-se que a priorização das intervenções é feita em função da capacidade real de iniciar o programa, ou seja, em função daquilo que apresenta condições para se poder principiar de imediato; assim, a programação anual estipulada define a prioridade de ação ao nível municipal e das outras entidades beneficiárias. De salientar que, o ano identificado para cada ação está relacionado com o ano de começo da mesma, o que será posteriormente desdobrado afetando a despesa por ano no âmbito do Contrato de Financiamento específico, onde haverá mais informação sobre o desenvolvimento de cada ação. Assim, estipulam-se duas prioridades para o desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira, em que a Prioridade 1 versa a concretização, pelo próprio Município e pelos privados das intervenções de reabilitação de edificado, e a Prioridade 2 versa a intervenção municipal nos âmbito das 4 outras soluções desenhadas – construção de novos fogos, aquisição de fogos, aquisição e reabilitação de fogos, e arrendamento para subarrendamento.

Considera-se que a concretização das soluções habitacionais agora programadas irá possibilitar superar os problemas de habitação indigna existentes no concelho de Santa Maria da Feira, atingindo desta forma os objetivos que estiveram na génese da criação do Programa 1º Direito, e permitindo que as famílias possam desfrutar de habitações mais aprazíveis e de melhores condições de vida.

## 5.4. Estimativa de Custos das Soluções Habitacionais

São seguidamente apresentados os investimentos necessários, municipais e privados, para materializar a resolução dos problemas habitacionais do Concelho. Isto tendo em atenção a programação efetuada no ponto anterior que decorre da prioridade e das oportunidades reais de intervenção, bem como do prazo de vigência do Programa 1º Direito.

Para a intervenção municipal, estipulam-se um conjunto de pressupostos que se passam a identificar:

- Define-se um valor médio de reabilitação de fogos ocupados ou devolutos, independentemente da sua tipologia, de €15.000;
- Para o realojamento das 109 famílias com pedido de habitação do Município, toma-se como referência para as 4 soluções definidas a disponibilização de fogos T2 (dado ser esta a tipologia preponderante nos pedidos de habitação listados), com uma área de cerca de 80 m<sup>2</sup>, situação que vai para além dos 72 m<sup>2</sup> regulados no RGEU. Considera-se ainda uma área complementar por fogo de cerca de 20%, para áreas comuns, pelo que o valor de referência será os 95 m<sup>2</sup> como define, como máximo, a Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro para as habitações a custos controlados, situação que, em caso de reabilitação de fogos, pode não ter adesão exata. Assim, só para o realojamento das 109 famílias, estimam-se os seguintes custos específicos unitários:

### i) Nova construção a custos controlados em terrenos de propriedade do Município

Tendo por base o n.º 9 a Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, o custo de referência por metro quadrado de área bruta a construir, está fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em €710.

Neste quadro, a construção de um T2 com as características acima expostas será de €67.450. A este custo importará acrescentar custos de projeto que se estipulam em 10% sobre o valor da construção, ou seja, em cerca de €7.000. Contando ainda com custos de contingências, poderá então afirmar-se que o custo de construção de um T2 atinge o valor estimado de €80.000.

### ii) Aquisição de fogos a necessitar de obras de reabilitação;

A Portaria n.º 330-A/2018 de 20 de dezembro, usada no âmbito dos incentivos que decorrem do IMI, fixou o valor médio de reabilitação por metro quadrado em €492,00, valor hoje reconhecidamente exíguo para concretizar obra. A este valor, define-se ainda um acréscimo de 25% para suportar o valor do terreno de implantação do fogo, o que perfaz um total de €615.00 por metro quadrado.

Tendo-se em conta que este valor não será realista para execução de obra, e que uma ação deste tipo vai exigir um esforço financeiro superior, estima-se que o custo de aquisição e de reabilitação de um fogo, num cenário muito conservador, rondará os €1.000 por metro quadrado. Assim sendo, a intervenção de reabilitação de um T2, com os valores de referência dos 80 m<sup>2</sup> acima identificados, cifra-se em €80.000. Também neste caso haverá que acrescer os custos de projeto que se mantêm nos 10% e custos de contingência, pelo que se estima que um T2 reabilitado atinge um valor de investimento de €90.000.

### **iii) Aquisição de fogos no mercado**

Neste caso importa ter em atenção os preços correntes e não aquilo que se regula oficialmente, pois a não aceitação do preço, implica a não realização de negócio.

Considera-se assim um valor compreendido entre um fogo usado e um fogo novo em venda no concelho, e esse ronda os €850,00 por metro quadrado.

Desta forma, o valor de um T2, mantendo a área de referência de 80 m<sup>2</sup>, atingirá um valor de cerca de €70.000.

### **iv) Arrendamento para subarrendamento.**

A última solução consta na decisão de arrendamento de fogos no mercado para subarrendamento, tal como admite o Programa 1º Direito.

Considerando-se como custos unitários do arrendamento a informação do INE sobre o valor mediano das rendas e mantendo-se o cálculo para um alojamento T2 com 80 m<sup>2</sup>, fazem-se os cálculos para o valor máximo de comparticipação estipulado no Programa, ou seja 40% do referido valor mediano de renda.

Nessas condições, em 10 anos de arrendamento, o Programa 1º Direito comparticipa €11.146 e o Município assume como sua quota-parte um valor de €18.576 por fogo.

Caberá ainda à família a restante parte do valor da renda, em que caso o valor da renda de mercado fosse a renda mediana, a família pagaria €7.430, ou seja €62/mês dependendo do seu rendimento mensal ser superior a 1,5 IAS, pagando menos renda, em caso contrário, cabendo ao Município uma responsabilidade financeira ainda mais elevada no período de arrendamento de 10 anos.

Arredondando estes valores, estima-se que o Município de Santa Maria da Feira, em 10 anos de arrendamento de um apartamento T2 de 80 m<sup>2</sup>, destinado a uma família a realojar, teria de assumir um valor de cerca de €11.000, reduzindo ao seu valor de €18.576 acima referido, o valor de receita de rendas de €7.430.

Em suma, face a estas 4 soluções, a responsabilidade financeira do Município para realojar 109 famílias com pedidos de habitação na autarquia, atinge os seguintes valores:

Quadro 29 – Investimento da Câmara Municipal na provisão de 109 soluções habitacionais

Soluções a implementar	Famílias	Valor estimado por fogo (€)	Valor Total (€)
Nova construção a custos controlados em terrenos já propriedade do Município	30	80.000,00	2.400.000,00
Aquisição de fogos e reabilitação	15	90.000,00	1.350.000,00
Aquisição de fogos no mercado	5	70.000,00	350.000,00
Arrendamento para subarrendamento	59	11.000,00	649.000,00
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>4.749.000,00</b>

Ao investimento anterior o Município terá ainda de somar a reabilitação, em 2023 e 2024, dos 24 fogos do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social que, em 2023, ao abrigo do acordo da descentralização de competências, serão transferidos para posse da autarquia, estimando-se em €20.000 cada intervenção, o que perfaz uma quantia de €480.000.

Para além destes investimentos, o Município vai ainda reabilitar 48 fogos ocupados e 20 fogos devolutos, o que perfaz, conforme o critério estipulado (€15.000/fogo), uma despesa de €1.020.000.

Ou seja, a despesa municipal total no quadro desta Estratégia Local de Habitação é de €6.249.000 (seis milhões duzentos e quarenta e nove mil euros).

Acresce a intervenção de privados, seja no âmbito do Setor Social, seja no âmbito dos Beneficiários Diretos, para cujo cálculo de despesa se considera um valor unitário de reabilitação por fogo mais elevado que o atribuído às frações municipais, dado o seu pior estado de conservação, estimando-se assim em €20.000 cada intervenção. Neste contexto temos 110 fogos do Setor Social e 156 fogos de Beneficiários Diretos, ou seja, 266 fogos que originam uma intervenção estimada em €5.320.000 (cinco milhões trezentos e vinte mil euros).

De sublinhar que todos os valores que estamos a atribuir ao Município e aos outros agentes incluem a comparticipação a fundo perdido do 1º Direito.

No total, conforme Quadro 30, o investimento total da Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira atinge os €11.569.000, (onze milhões quinhentos e sessenta e nove mil euros), cabendo ao Município 54% desse valor e ao setor privado os restantes 46%.



Quadro 30 – Investimento das Soluções Habitacionais do 1º Direito

SOLUÇÃO HABITACIONAL		ESCALONAMENTO ORÇAMENTAL (€)					
Modalidade	Beneficiário	Período de Intervenção					TOTAL
		2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM	110.000	110.000	110.000	110.000	209.000	649.000
	CM	150.000	150.000	360.000	540.000	300.000	1.500.000
REABILITAÇÃO	SS / SC	200.000	200.000	600.000	600.000	600.000	2.200.000
	BD	600.000	600.000	600.000	600.000	720.000	3.120.000
CONSTRUÇÃO	CM	-	400.000	400.000	800.000	800.000	2.400.000
AQUISIÇÃO DE FOGOS E REABILITAÇÃO	CM	-	450.000	450.000	450.000	-	1.350.000
AQUISIÇÃO DE FOGOS	CM	-	-	-	350.000	-	350.000
TOTAL ANUAL		1.060.000	1.910.000	2.520.000	3.450.000	2.629.000	11.569.000

## 5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

O Quadro 31 apresenta e justifica o enquadramento da Estratégia Local de Habitação para o Município de Santa Maria da Feira nos princípios do Programa 1º Direito, cumprindo deste modo o estabelecido na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Da avaliação feita resulta a forte adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito. Salienta-se que a elaboração da Estratégia Local de Habitação contou com um forte envolvimento dos serviços municipais, das Juntas de Freguesia e das outras entidades da Rede Social, quer no levantamento das carências existentes, quer na identificação das possibilidades de intervenção. Esta mobilização das estruturas de proximidade constitui um elemento chave da garantia da qualidade das soluções a desenvolver.

A avaliação permite, ao mesmo tempo, sublinhar aspetos a acompanhar e desenvolver na concretização e aprofundamento desses princípios, tendo sobretudo em atenção a especificidade das respostas que a Estratégia Local de Habitação preconiza:

- Os princípios do Planeamento Estratégico Local e da Perequação, envolvendo a importante articulação da Estratégia Local de Habitação com o Plano Diretor Municipal e outros instrumentos de gestão territorial, incluindo o desenvolvimento de estratégias específicas e integradas para os núcleos precários ou degradados;
- Os princípios da Estabilidade, Cooperação, Participação e Equidade, relacionados com o envolvimento da população e das entidades públicas, sociais e privadas no desenho e acompanhamento das diversas medidas constantes da Estratégia Local de Habitação. A relevância, nesta Estratégia Local de Habitação, do apoio ao setor social e aos beneficiários diretos é particularmente exigente, do ponto de vista das capacidades de comunicação, organização, coordenação e apoio técnico e social.

**Quadro 31 – Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito**

Princípios	Definição	Grau de Enquadramento	Justificação
<b>Acessibilidade Habitacional</b>	“Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a	●●●	O diagnóstico desenvolvido na ELH teve em conta os problemas relacionados com a acessibilidade financeira à habitação (ver Quadro 6).  A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este

satisfação de outras das suas necessidades básicas”

princípio, nomeadamente as que se integram no Objetivo 1 - Resolver as Situações de Grave Carência Habitacional Ainda Existentes - e no Objetivo 2 - Apoiar a Manutenção das Famílias no Alojamento e o Acesso a Soluções de Habitação Acessível.

O estudo do reforço do programa “Concelho Solidário” (Medida 2.3) complementa as preocupações do 1º Direito com as condições de acessibilidade financeira à habitação.

#### Planeamento Estratégico Local

“As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos”

•••

A ELH integra uma parte específica dedicada à leitura das estratégias de desenvolvimento e planeamento do território (3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais).

Por outro lado, o Objetivo 3 - Mobilizar os Instrumentos do Planeamento do Território e da Reabilitação Urbana - reforça esta preocupação com a articulação da ELH com os instrumentos de gestão territorial, fundamental do ponto de vista da garantia do acesso ao solo e ao financiamento e da adesão das políticas de habitação aos objetivos de desenvolvimento territorial do Município.

#### Integração Social

“O apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial”

•••

A integração urbanística das soluções a desenvolver é uma preocupação transversal da ELH, sublinhada explicitamente na Medida 3.1 (Medida 3.1 - Articular as estratégias de habitação e o Plano Diretor Municipal).

A ELH reconhece, ao mesmo tempo, que a questão da integração social e urbanística coloca desafios específicos à intervenção no contexto de núcleos precários ou degradados e de comunidades desfavorecidas (Medida 1.3 -

			Desenvolver estratégias específicas e integradas para os núcleos precários ou degradados e para as comunidades desfavorecidas)
<b>Estabilidade</b>	<p>“Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito”.</p>	••	<p>A metodologia de elaboração da ELH contou com o forte envolvimento de agentes locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia e outras entidades da Rede Social.</p> <p>A ELH reconhece e valoriza o papel das estruturas de proximidade existentes na identificação e acompanhamento das necessidades habitacionais.</p> <p>Estão criadas, deste modo, condições para uma resposta articulada aos diferentes problemas das famílias, que depende também da disponibilidade e mobilização dos diferentes instrumentos da política social. A garantia e aprofundamento deste princípio, no contexto das soluções de apoio aos beneficiários diretos e ao terceiro setor, constitui um desafio importante para a concretização da ELH.</p>
<b>Cooperação</b>	<p>“Os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade”</p>	•••	<p>Como foi referido, a metodologia de elaboração da ELH contou com o envolvimento de agentes locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia e outras entidades da Rede Social.</p> <p>Estão criadas, deste modo, condições para o acompanhamento técnico e social das soluções propostas, que deve agora ser concretizado.</p>
<b>Participação</b>	<p>“Ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções</p>	••	<p>A ELH dedica um objetivo específico ao aprofundamento do princípio da participação (Objetivo 5 - Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das</p>

	<p>habitação e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo”</p>		<p>Políticas Municipais de Habitação).</p> <p>A valorização das possibilidades de escolha habitacional e da adoção de um modelo de gestão participada é explicitamente assumida na Medida 1.2 – Reforçar e requalificar a oferta municipal de habitação.</p> <p>Estas apostas devem ser continuadas e aprofundadas, no sentido de um forte envolvimento dos beneficiários.</p>
<b>Equidade</b>	<p>“Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna”</p>	••	<p>A ELH explicita objetivos de mobilização, para as intervenções na habitação, de um conjunto diversificado de investidores, públicos, privados e do terceiro setor.</p> <p>Na Medida 3.1 - Articular as estratégias de habitação e o Plano Diretor Municipal – é referida explicitamente a importância dos sistemas perequativos, dos sistemas de incentivos e do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística na concretização deste princípio de equidade.</p> <p>A Medida 3.3 – Articular as estratégias de habitação e as intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana – explicita igualmente a importância dos princípios de equidade associados à legislação sobre a reabilitação urbana.</p>
<b>Perequação</b>	<p>“O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito”</p>	••	<p>Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas.</p> <p>Será o caso das intervenções a desenvolver no âmbito da Medida 3.2 – Promover a regeneração dos Núcleos sem Condições de Habitabilidade</p>

			através do desenvolvimento de Planos de Pormenor.
<b>Reabilitação do Edificado</b>	<p>“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos”</p>	•••	<p>A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para a prioridade da reabilitação, nomeadamente as que se integram no Objetivo 2 - Apoiar a Manutenção das Famílias no Alojamento e o Acesso a Soluções de Habitação Acessível - (nomeadamente a Medida 2.1) e no Objetivo 3 - Mobilizar os Instrumentos do Planeamento do Território e da Reabilitação Urbana (nomeadamente as Medidas 3.2 e 3.3)</p> <p>Ao mesmo tempo, a programação das soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito baseia-se maioritariamente na reabilitação de habitação (ver Quadro 27).</p>
<b>Incentivo ao Arrendamento</b>	<p>“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento”</p>	•••	<p>A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para o reforço do arrendamento, nomeadamente as que se incluem no Objetivo 2 - Apoiar a Manutenção das Famílias no Alojamento e o Acesso a Soluções de Habitação Acessível.</p> <p>A programação das soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito privilegiam de uma forma geral o arrendamento (ver Quadro 27), com exceção do necessário apoio aos beneficiários diretos.</p>
<b>Acessibilidades</b>	<p>“As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de</p>	•••	<p>É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.</p> <p>O diagnóstico da situação habitacional do concelho sublinha a extensão dos problemas associados à acessibilidade física à habitação (Quadro 7). Por sua vez, a programação de</p>

facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma”

soluções habitacionais no âmbito do 1.º Direito identificou as situações de inadequação da habitação às características das pessoas que a ocupam (Quadro 24).

Esta atenção é explicitamente reforçada, através da Medida 4.1 – Incentivar soluções que promovam a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação.

A garantia e aprofundamento deste princípio, no contexto das soluções de apoio aos beneficiários diretos e ao terceiro setor, constitui um desafio importante para a concretização da ELH

**Sustentabilidade Ambiental**

“Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”

●●●

É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.

Esta atenção é explicitamente reforçada, através da Medida 4.1 – Incentivar soluções que promovam a sustentabilidade e a acessibilidade física à habitação.

A garantia e aprofundamento deste princípio, no contexto das soluções de apoio aos beneficiários diretos e ao terceiro setor, constitui um desafio importante para a concretização da ELH

LEGENDA:

- - Não se aplica/não relevante
- - Pouco Intenso/a desenvolver
- - Moderadamente Intenso
- - Muito Intenso



## Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada .....	6
Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos .....	9
Quadro 3 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação .....	10
Quadro 4 - Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária .....	11
Quadro 5 - Informação sobre os mercados de habitação .....	12
Quadro 6 - Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018) .....	13
Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação .....	14
Quadro 8 - Parque de Habitação Social do Município de Santa Maria da Feira .....	16
Quadro 9 - Habitação Social Construída através do Programa de Realojamento .....	17
Quadro 10 - Habitação Social Municipal Construída através do FFH - IGAPHE .....	18
Quadro 11 - Habitação Social Construída através de Construção Direta .....	19
Quadro 12 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada .....	19
Quadro 13 - Habitação Social Municipal Construída através do IGSS .....	20
Quadro 14 - Habitação Social do Município de Santa Maria da Feira, por freguesia .....	20
Quadro 15 - Estado de conservação da Habitação Social Municipal de Santa Maria da Feira .....	28
Quadro 16 - Total de carências habitacionais dos Núcleos .....	33
Quadro 17 - Características dos Núcleos Precários .....	34
Quadro 18 - Características dos Núcleos Degradados .....	36
Quadro 19 - Características dos Outros Núcleos .....	36
Quadro 20 - Número de Pedidos de Habitação Social por Freguesia .....	40
Quadro 21 - Objetivos da ELH do Município de Santa Maria da Feira .....	46
Quadro 22 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH .....	72
Quadro 23 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Município .....	91
Quadro 24 - Famílias com Carências habitacionais em Santa Maria da Feira .....	95
Quadro 25 - Carências Habitacionais por Propriedade e Categoria .....	96
Quadro 26 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito .....	99
Quadro 27 - Enquadramento das Soluções Habitacionais .....	101
Quadro 28 - Programação e Priorização das Soluções Habitacionais .....	103
Quadro 29 - Investimento da Câmara Municipal na provisão de 109 soluções habitacionais .....	108
Quadro 30 - Investimento das Soluções Habitacionais do 1º Direito .....	109
Quadro 31 - Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito .....	110

## Índice de Figuras

Figura 1 - Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social .....	22
Figura 2 - Exemplos de Bairros com mais de 75 anos de construção .....	23
Figura 3 - Exemplos de Bairros com cerca de 50 anos de construção .....	24
Figura 4 - Exemplos de Bairros com 25 anos de construção ou menos .....	26
Figura 5 - Bairros em intervenção ou parcialmente intervencionados .....	30
Figura 6 - Envolventes dos Bairros .....	31
Figura 7 - Territorialização dos Núcleos sem Condições Habitacionais .....	38
Figura 8 - Territorialização dos Pedidos de Habitação .....	42
Figura 9 - Critérios estratégicos de localização de habitação .....	57
Figura 10 - Núcleos sem Condições de Habitabilidade mais críticos .....	59
Figura 11 - Localização das ARU .....	60
Figura 12 - Modelo de Governação .....	66

## Equipa Técnica



Arq.º Pedro Castro e Silva (Chefe de Divisão de Planeamento – Gestor do Contrato)

Dr.ª Manuela Coelho (Chefe da Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida)

Eng.ª Cláudia Leite (Técnica Superior na Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida)

Dr.ª Catarina Ferreira (Técnica Superior na Divisão de Ação Social e Qualidade de Vida)



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Paulo Conceição (FEUP / Instituto da Construção)

## **ANEXO 1**

Listagem dos pedidos de habitação de agregados familiares enquadráveis no âmbito do Programa 1º Direito

Nº	Freguesia	Nº Pessoas do Agregado Familiar	Composição	Carência Habitacional	Tipologia Proposta	Solução Habitacional	Prioridade *
				(artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) *		(artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) **	
1	Arrifana	2	Nuclear sem filhos	Inadequação e carência económica	T1	Arrendamento **	1
2	Arrifana	2	Nuclear sem filhos	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
3	Arrifana	2	Alargada	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
4	Arrifana	3	Unititulada com 1 filha maior e 1 filho menor	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
5	Arrifana	6	Alargada, 3 menores, 1M, 2 F	Sobrelotação e carência económica	T4	Arrendamento	1
6	Arrifana	2	Unititulada com 1 Filho menor M	Sobrelotação e carência económica	T2	Arrendamento	1
7	Escapães	3	Unititulada com 2 filhos menores	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	2
8	Escapães	4	Nuclear com 2 menores (1 Fem. + 1 Masc.)	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
9	Escapães	4	Nuclear com filhos (2 filhos menores)	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	2
10	Escapães	6	Nuclear com 4 filhos, 2Fem, 2Masc	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	1
11	Fornos	1	Unipessoal	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
12	Mosteirô	2	Nuclear sem filhos, 1 adulto com + 65	Inadequação e carência económica	T1	Arrendamento	1
13	S.J. Ver	3	Nuclear com 1 filho menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
14	S.J. Ver	2	Nuclear sem filhos	Precariedade, insalubridade, carência económica	T1	Arrendamento	1
15	S.J. Ver	3	Nuclear com 1 filho maior	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	2
16	S.J. Ver	3	Alargada com 1 menor	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	2
17	S.J. Ver	2	Nuclear s/ filhos, 1 adulto com + 65	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
18	S.J. Ver	3	Unititulada, com 2 filhas menores	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
19	Travanca	2	Unititular com filha maior feminino	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
20	Travanca	4	Alargada; casal, filho maior masculino e neto menor masculino	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	2
21	Travanca	3	Nuclear com filho menor masculino	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1

22	Espargo	2	Nuclear sem filhos	Sobrelotação, insalubridade, carência económica	T2	Arrendamento	2
23	Espargo	2	Nuclear sem filhos	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
24	Espargo	1	Unifamiliar masculino	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
25	Sanfins	1	Unipessoal	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
26	Sanfins	2	Unititular feminino, filho menor masculino	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
27	Feira	2	Unititular masculino, filho menor masculino	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
28	Feira	2	Unititular feminino, filho menor masculino	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
29	Feira	7	Alargada casal, ascendente feminino com + de 65 anos, enteada menor feminino, 3 filhos menores, 2 masc. e 1 fem.	Sobrelotação e carência económica	T5	Arrendamento	2
30	Feira	4	Unititular feminino, 1 filho maior feminino, 2 menores masculinos	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
31	Feira	3	Unititular, 2 filhos, 1 maior feminino, 1 menor feminino	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
32	Feira	4	Unititular masculino, 3 filhos, 1 maior feminino e 2 menores masculinos	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	1
33	Feira	2	Unititular masculino, 1 filho menor feminino	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
34	Feira	3	Nuclear com filhos (Casal e 1 filho menor feminino)	Sobrelotação e carência económica	T2	Arrendamento	1
35	Feira	1	Unifamiliar masculino	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
36	Feira	1	Unifamiliar masculino	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
37	Feira	1	Unifamiliar feminino	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
38	Feira	1	Unifamiliar masculino	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
39	Espargo	3	Nuclear com filho masculino	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	2
40	Travanca	1	Unifamiliar Masculino	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
41	Sanfins	7	Alargada, Mãe, casal três filhos menores	Insalubridade e carência económica	T4	Arrendamento	1

42	Espargo	1	Unipessoal Masculino	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
43	Louredo	2	Nuclear sem filhos (com + 65 anos)	Inadequação + carência	T1	Arrendamento	2
44	Louredo	1	Unipessoal (M -+65 anos)	inadequação + carência	T1	Arrendamento	2
45	Louredo	1	Unipessoal (F- + 65 anos)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
46	Vila Maior	3	Unititulada (mãe e 2 filhos menores M/F)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	2
47	Vila Maior	1	Unipessoal (F)	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
48	Vila Maior	2	Nuclear sem filhos (+ 65 anos)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
49	Gião	1	Unipessoal (F)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
50	Gião	2	Nuclear sem filhos	Inadequação + carência	T1	Arrendamento	2
51	Gião	3	Alargada (2 menores M- filho e neto)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	1
52	Gião	3	Alargada (casal e avó de + 65 anos)	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
53	Caldas S. Jorge	1	unipessoal (F + 65 anos)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
54	Caldas S. Jorge	2	Unititulada (mãe e filha maior - F)	Precariedade + inadequação + carência	T2	Arrendamento	1
55	Canedo	1	Unipessoal (M- + 65 anos)	insalubridade ou insegurança + carência	T1	Arrendamento	2
56	Canedo	1	Unipessoal (M)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
57	Canedo	1	Unipessoal (M)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
58	Canedo	1	Unipessoal (M + 65 anos)	Precariedade, carência económica e insalubridade	T1	Arrendamento	1
59	Canedo	3	Unititular (Mãe e dois filhos M/F)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	2
60	Canedo	2	Nuclear sem filhos (+ 65 anos)	Inadequação e carência económica	T1	Arrendamento	2
61	Canedo	1	Unipessoal (M)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2
62	Canedo	4	Alargada (2 filhos menores M e sobrinha maior F)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	2
63	Vale	2	Nuclear sem filhos	Insalubridade e carência económica	T1	Reabilitação	2
64	Vale	3	Unititular com 2 filhos menores (M)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	1
65	Lobão	1	Unipessoal (M + 65 anos)	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	2



66	Lobão	3	Alargada (mãe, filho e neto)	Sobrelocação e carência económica	T3	Arrendamento	2
67	Lobão	2	Alargada (2 irmãos)	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	2
68	Lobão	4	Unititular (mãe e 3 filhos menores (2F, 1M)	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
69	Casa Abrigo Ovar	2	Unititular com filho menor (M)	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
70	Argoncilhe	1	O requerente	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	2
71	Argoncilhe	2	Maior de 65 requerente e filho	inadequação mais carência	T2	Arrendamento	1
72	Argoncilhe	3	Casal mais de 65 anos e filha maior	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
73	Argoncilhe	2	Mãe e menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
74	Argoncilhe	2	Mãe e menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
75	Argoncilhe	3	Mãe e duas filhas	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
76	Argoncilhe	2	Dois irmãos problemas de álcool	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
77	Fiães	2	Mãe e um menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
78	Fiães	1	O requerente	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	2
79	Fiães	4	Casal e duas filhas	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
80	Fiães	5	Casal e duas filha e um filho	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
81	Fiães	2	Dois irmãos problemas de saúde	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
82	Fiães	1	O requerente de 94 anos	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
83	Fiães	2	Casal +65	precaridade mais carência	T1	Arrendamento	1
84	Fiães	2	Requerente e filho maior de idade	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
85	Lourosa	2	Requerente e filho menor	precariedade, violência doméstica mais carência	T2	Arrendamento	1
86	Lourosa	2	Requerente e filho menor	precariedade, violência doméstica mais carência	T2	Arrendamento	1
87	Santa Maria de Lamas	2	Casal	precaridade mais carência	T2	Arrendamento	2
88	Santa Maria de Lamas	2	Dois irmãos problemas de saúde	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
89	Santa Maria de Lamas	2	Casal mais de 65	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1

90	Santa Maria de Lamas	2	Casal com +65	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
91	Sanguedo	1	Unipessoal	Precariedade, carência económica e insalubridade	T1	Arrendamento	1
92	Sanguedo	3	Unititulada, c/ 2 filhos menores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
93	Sanguedo	4	Nuclear, c/ 2 filhos menores	Precariedade, sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
94	Sanguedo	3	Unititulada, c/ 1 filha menor	Precariedade, carência económica e insalubridade	T3	Arrendamento	1
95	Romariz	1	Unititulada	Precariedade, carência económica e insalubridade	T1	Arrendamento	2
96	Romariz	7	Alargada, c/ neto menor, 1 c/ > 65 anos	Sobrelotação e carência económica	T5	Arrendamento	2
97	Romariz	4	Alargada com 2 menores, 1 c/ > 65 anos	Insalubridade ou insegurança, carência económica	T4	Arrendamento	2
98	Rio Meão	2	Nuclear, s/ filhos	Precariedade, carência económica e insalubridade	T2	Arrendamento	1
99	Rio Meão	4	Alargada, c/ 1 filho menor, 1 > 65 anos	Precariedade, sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
100	Rio Meão	4	Nuclear, c/ 2 filhos menores	Precariedade, sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	1
101	Rio Meão	2	Unititulada, c/ filho maior	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
102	Rio Meão	2	Nuclear s/ filhos	Precariedade, carência económica e insalubridade	T2	Arrendamento	1
103	Milheirós de Poiares	2	Unititulada c/ filha maior	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
104	Milheirós de Poiares	3	Monoparental, 3 filhos menores	Precariedade, sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
105	Milheirós de Poiares	2	Unititulada c/ filho menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
106	Milheirós de Poiares	4	Nuclear, c / 2 filhos menores	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
107	Mozelos	4	Casal + 2 filhos (1 maior + 1 menor)	Insalubridade e carência económica	T3	Arrendamento	1
108	Mozelos	4	Casal + 2 filhos maiores	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	1
109	Mozelos	4	Casal + 2 filhos menores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
110	Mozelos	4	Casal + 2 filhos menores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
111	Mozelos	2	Casal	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	2
112	Mozelos	2	Monoparental	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
113	Mozelos	3	Nuclear c/ filhos 1 maior	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1

114	Mozelos	3	Nuclear c/filhos 1 menor	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
115	Mozelos	3	Casal + 1 filho maior	Insalubridade e carência económica	T2	Arrendamento	1
116	Mozelos	2	Monoparental (mãe e filha menor)	Precariedade, carência económica e insalubridade	T2	Arrendamento	1
117	Nogueira da Regedoura	2	Monoparental (pai + filho maior Incapacid. 65 anos)	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
118	Nogueira da Regedoura	4	Casal +2 filhos menores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
119	Nogueira da Regedoura	1	Isolada	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
120	Nogueira da Regedoura	1	Isolada	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
121	Nogueira da Regedoura	2	Monoparental mãe + filha menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
122	Nogueira da Regedoura	3	Monoparental mãe 2filhos menores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	1
123	Nogueira da Regedoura	2	Nuclear s/ filhos	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1
124	Nogueira da Regedoura	6	Casal +2 filhos menores + 1 filho maior + neto	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
125	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho 1 menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
126	Nogueira da Regedoura	2	Monoparental (mãe e filho maior)	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
127	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho 1 menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	2
128	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho 1 menor	Precariedade e carência económica	T2	Arrendamento	1
129	Nogueira da Regedoura	3	Monoparental (mãe 2 filhos menores)	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
130	P. Brandão	2	Casal	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
131	Santa Maria Lamas	2	Nuclear sem filhos	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	2
132	P. Brandão	4	Casal + 2 filhos menores	Sobrelotação e carência económica	T3	Arrendamento	2
133	P. Brandão	4	Casal+ 2 filhos maiores	Precariedade e carência económica	T3	Arrendamento	2
134	S.P. Oleiros	2	Nuclear s/ filhos	Insalubridade e carência económica	T1	Arrendamento	1
135	S.P. Oleiros	1	Isolado	Precariedade e carência económica	T1	Arrendamento	1

(\*) Estes processos de procura de habitação, apesar de possuírem todos os critérios de acesso a este apoio, foram divididos em 2 graus de prioridade, tendo presente o grau de fragilidade social (1 mais grave e 2 menos grave)

(\*\*) Toda as solução habitacional indicada como arrendamento, enquadra todos os agregados familiares cujo arrendamento apoiado é a solução adequada, pelo que, de acordo com o artigo 27º, poderão ser várias as soluções a adotar neste âmbito.

## **ANEXO 2**

Listagem dos pedidos de habitação de agregados familiares não enquadráveis no âmbito do Programa 1º Direito

Nº	Freguesia	Nº Pessoas do Agregado Familiar	Composição	Regime de Ocupação	Tipologia Proposta	Solução Habitacional
						(artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho) **
1	Guisande	2	Unititulada com 1 filho menor (F)	Arrendamento	T2	Arrendamento
2	Guisande	1	Unipessoal, (M)	Coabitação	T3	Arrendamento
3	Gião	1	Nuclear com 2 filhos menores (M/F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
4	Gião	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
5	V. Maior	2	Unititular com filho maior	Cedência	T2	Arrendamento
6	Caldas	2	Nuclear sem filhos	Cedência	T2	Arrendamento
7	Caldas	4	Nuclear com filhos menores (1M, 1F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
8	Caldas	3	Unititular com 2 filhos menores (F)	Cedência	T2	Arrendamento
9	Canedo	3	Nuclear com 1 filho menor (F)	Arrendamento	T2	Arrendamento
10	Canedo	1	unipessoal (M)	Arrendamento	T1	Arrendamento
11	Canedo	2	Unititular com 1 filho menor (F)	Arrendamento	T2	Arrendamento
12	Canedo	4	Unititular com 3 filho sendo 1 menor (1 F/2M)	Arrendamento	T3	Arrendamento
13	Canedo	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
14	Canedo	1	Unipessoal (F)	Arrendamento	T1	Arrendamento
15	Canedo	5	Nuclear com 2 filhos menores (M/F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
16	Canedo	3	Nuclear com 2 filhos menores (F)	Coabitação	T3	Arrendamento
17	Lobão	3	Unititular com 2 menores (M/F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
18	Lobão	2	Nuclear sem filhos	Cedência	t2	Arrendamento
19	Lobão	1	Unipessoal (M)	Arrendamento	T1	Arrendamento
20	Lobão	4	Nuclear com 2 filhos menores (F/M)	Arrendamento	T3	Arrendamento
21	Lobão	2	Nuclear sem filhos	Cedência	T2	Arrendamento
22	Lobão	1	Unipessoal (M)	Coabitação	T1	Arrendamento

23	Lobão	1	Unipessoal (F)	Coabitação	T3	Arrendamento
24	Lobão	3	Unititular com dois filhos em que 1 é menor (M/F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
25	Lobão	1	Unipessoal (F)	Arrendamento	T1	Arrendamento
26	Lobão	5	Alargada, casal, tia e 2 filhos menores (F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
27	Lobão	2	Nuclear com filho menor (F)	Coabitação	T3	Arrendamento
28	Lobão	3	Alargada filha e sobrinha menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
29	Pigeiros	2	Unititulada com 1 filha menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
30	Pigeiros	2	Unititulada com 1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
31	Pigeiros	7	Nuclear com filhos menores (M)	Arrendamento	T4	Arrendamento
32	Canedo	3	Nuclear com filho menor (F)	Arrendamento	T2	Arrendamento
33	Canedo	3	Nuclear com filho menor (F)	Arrendamento	T2	Arrendamento
34	Lobão	4	Nuclear com 2 filhos menores (M/F)	Arrendamento	T3	Arrendamento
35	Lobão	3	Nuclear com filhos menor (M)	Coabitação	T3	Arrendamento
36	Arrifana	2	Unititulada com 1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
37	Arrifana	1	Unititulada	Coabitação	T1	Arrendamento
38	Arrifana	1	Unipessoal	Arrendamento	T2	Arrendamento
39	Arrifana	2	Alargada	Coabitação	T2	Arrendamento
40	Arrifana	2	Unititulada com 1 filha maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
41	Escapães	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
42	Escapães	5	Nuclear com filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
43	Escapães	4	Nuclear com filhos, 1 maior, 1 menor	Cedência	T2	Arrendamento
44	Escapães	3	Nuclear com 1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
45	Fornos	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
46	Fornos	3	Nuclear com 1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
47	Fornos	2	Nuclear sem filhos	Coabitação	T1	Arrendamento

48	Fornos	3	Unititulada com 2 filhos maiores, 1 M., F.	Arrendamento	T3	Arrendamento
49	Fornos	6	Nuclear com 4 filhos menores 2 Fem., 2 Mas	Arrendamento	T3	Arrendamento
50	Fornos	5	Unititulada com 4 filhos 1 Fem. maior, 3 Masc. Menores	Coabitação	T3	Arrendamento
51	Mosteirô	3	Nuclear com filhos, 1 filha menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
52	Mosteirô	3	Unititulada com 1 filho menor e 1 filha maior	Arrendamento	T3	Arrendamento
53	Mosteirô	2	Unititulada com 1 filha maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
54	Mosteirô	3	Nuclear com 1 filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
55	Mosteirô	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
56	Souto	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
57	Souto	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
58	Souto	3	Nuclear com 1 filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
59	Souto	3	Nuclear com filha menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
60	S.J. Ver	4	Alargada	Arrendamento	T3	Arrendamento
61	S.J. Ver	4	Nuclear com filhos menores, 1 masc., 1 fem.	Arrendamento	T3	Arrendamento
62	S.J. Ver	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
63	S.J. Ver	5	Nuclear com filhos menores, 2Fem, 1 Mas	Arrendamento	T3	Arrendamento
64	S.J. Ver	4	Nuclear com 2 filhas menores	Arrendamento	T2	Arrendamento
65	S.J. Ver	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
66	S.J. Ver	4	Unititulada com 3 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
67	S.J. Ver	4	Unititulada com 3 filhos menores	Coabitação	T3	Arrendamento
68	S.J. Ver	4	Nuclear com 2 filhos, 1 Masc maior e Fem menor	Arrendamento	T3	Arrendamento
69	S.J. Ver	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
70	S.J. Ver	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
71	S.J. Ver	3	Nuclear com um filho menor	Coabitação	T2	Arrendamento



72	Ois da Ribeira	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
73	Albergaria	4	Unititulada, 3 filhas menores	Coabitação	T2	Arrendamento
74	Argoncilhe	4	Nuclear com 1 filho maior e outro menor	Cedido	T3	Arrendamento
75	Argoncilhe	5	Unititulada com 4 filhos menores	Arrendamento	T4	Arrendamento
76	Argoncilhe	3	Nuclear com filha menor	Coabitação	T2	Arrendamento
77	Argoncilhe	2	Unititulada com um menor	Anexos cedidos	T2	Arrendamento
78	Argoncilhe	1	Unipessoal	Coproprietária	T1	Arrendamento
79	Argoncilhe	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
80	Argoncilhe	3	Unititulada com 2 filhos 1 masc. 1 fem. menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
81	Argoncilhe	3	Unititulada com um casal de filhos menores	Coabitação	T3	Arrendamento
82	Fiães	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T3	Arrendamento
83	Fiães	5	Nuclear com filhos 3 menores	Arrendamento	T4	Arrendamento
84	Fiães	4	Alargada Senhora, 2 filhos e neta	Arrendamento	T4	Arrendamento
85	Fiães	3	Nuclear com filha maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
86	Fiães	3	Nuclear com filha menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
87	Fiães	2	Casal sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
88	Fiães	3	Unititulada com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
89	Fiães	2	Unititulada e pai idoso	Arrendamento	T2	Arrendamento
90	Fiães	2	Unititulada com 1 filha menor	Coabitação	T2	Arrendamento
91	Fiães	3	Unititulada com casal de filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
92	Lourosa	2	Nuclear sem filhos	Cedida	T1	Arrendamento
93	Lourosa	3	Unititulada com 2 filhos	Arrendamento	T3	Arrendamento
94	Lourosa	2	nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
95	Lourosa	3	Nuclear com filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
96	Lourosa	1	unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento

97	Lourosa	2	Unititulada com filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
98	Lourosa	2	Unititulada com filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
99	Lourosa	1	unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
100	Lourosa	5	Unititulada com 2 filhos maiores e 2 menores	Arrendamento	T4	Arrendamento
101	Lourosa	3	Unititulada com casal de filhos menores	Coabitação	T3	Arrendamento
102	Lourosa	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
103	Lourosa	3	Unititulada com duas filhas menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
104	Lourosa	2	Unititulada com um filho	Arrendamento	T2	Arrendamento
105	Lourosa	3	Nuclear com filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
106	Lourosa	2	Unititulada com filha menor	Coabitação	T2	Arrendamento
107	Lourosa	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
108	Lourosa	3	Unititulada com dois filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
109	Lourosa	3	Nuclear com filha maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
110	Santa Maria de Lamas	3	Nuclear com filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
111	Santa Maria de Lamas	2	Unititulada com filha	Arrendamento	T2	Arrendamento
112	Santa Maria de Lamas	2	Unititulada com filho	Arrendamento	T2	Arrendamento
113	Santa Maria de Lamas	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
114	Santa Maria de Lamas	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
115	Santa Maria de Lamas	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
116	Santa Maria de Lamas	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
117	Sanguedo	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
118	Sanguedo	2	Unititulada com 1 filha maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
119	Sanguedo	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
120	Sanguedo	5	Unititulada com 2 filhos menores e 2 maiores	Arrendamento	T4	Arrendamento
121	Sanguedo	3	Unititulada com 2 filhos maiores	Arrendamento	T2	Arrendamento

122	Sanguedo	4	Nuclear com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
123	Sanguedo	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
124	Sanguedo	2	Unititulada com 2 filhos maiores	Cedência	T2	Arrendamento
125	Sanguedo	3	Unititulada com 1 filha menor	Arrendamento	T3	Arrendamento
126	Sanguedo	4	Nuclear com 2 filhos menores	Coabitação	T3	Arrendamento
127	Sanguedo	3	Nuclear c/1 filho menor	Cedência	T2	Arrendamento
128	Sanguedo	2	Unititulada, c/1 filha menor	Coabitação	T2	Arrendamento
129	Sanguedo	4	Unititulada, c/ 3 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
130	Sanguedo	5	Alargada, com 2 menores	Arrendamento	T4	Arrendamento
131	M. Poiares	3	Unititulada com 2 menores	Comodato	T3	Arrendamento
132	M. Poiares	4	Unititulada com 2 menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
133	M. Poiares	1	Unipessoal	Arrendamento	T1	Arrendamento
134	M. Poiares	2	Nuclear sem filhos	Coabitação	T2	Arrendamento
135	Romariz	3	Nuclear c/1 filha menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
136	Romariz	4	Unititulada com 3 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
137	Rio Meão	2	Nuclear sem filhos	Cedência	T2	Arrendamento
138	Rio Meão	4	Nuclear com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
139	Rio Meão	3	Unititulada com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
140	Rio Meão	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
141	Rio Meão	4	Nuclear com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
142	Rio Meão	4	Nuclear com 1 filho menor	Arrendamento	T3	Arrendamento
143	Rio Meão	1	Unipessoal	Comodato	T1	Arrendamento
144	Rio Meão	3	Unititulada c/1 filho menor	Coabitação	T2	Arrendamento
145	Rio Meão	3	Unititulada c/1 filho menor	Arrendamento	T3	Arrendamento
146	Rio Meão	6	Alargada	Arrendamento	T4	Arrendamento

147	Rio Meão	4	Nuclear c/ filhos maiores	Cedência	T3	Arrendamento
148	Rio Meão	1	Unipessoal	Coabitação	T1	Arrendamento
149	Feira	2	Unititular feminino e filho menor masculino	Arrendamento	T2	Arrendamento
150	Feira	2	Alargada dois adultos masculino	Arrendamento	T2	Arrendamento
151	Feira	1	Unipessoal masculino	Arrendamento	T1	Arrendamento
152	Feira	4	Unititular masculino e 3 filhos maiores 1 masculino e 2 feminino	Arrendamento	T3	Arrendamento
153	Feira	1	Unipessoal feminino	Arrendamento	T1	Arrendamento
154	Feira	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
155	Feira	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
156	Feira	1	Unipessoal masculino	Arrendamento	T1	Arrendamento
157	Feira	2	Unititular feminino 1 filho maior feminino	Arrendamento	T2	Arrendamento
158	Feira	1	Unipessoal feminino	Arrendamento	T1	Arrendamento
159	Feira	1	Unipessoal feminino	Arrendamento	T1	Arrendamento
160	Feira	1	Unipessoal feminino	Arrendamento	T1	Arrendamento
161	Feira	3	Unititular feminino, 2 filhos maiores, feminino	Arrendamento	T3	Arrendamento
162	Feira	4	Alargada feminino, 1 filho maior masculino, 1 neto menor masculino	Arrendamento	T3	Arrendamento
163	Feira	2	Unititular feminino, 1 filho menor feminino	Arrendamento	T3	Arrendamento
164	Maia	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
165	Feira	1	Unipessoal Feminino	Arrendamento	T2	Arrendamento
166	Feira	2	Unititular feminino, 1 filho maior masculino	Coabitação	T2	Arrendamento
167	Sanfins	2	Unititular feminino com 1 filho menor masculino	Arrendamento	T2	Arrendamento
168	Feira	2	Unititular feminino, 1 filho menor feminino	Cedência	T2	Arrendamento
169	Feira	1	Unipessoal feminino	Arrendamento	T1	Arrendamento
170	Feira	3	Unititular feminino, 2 filhos 1 filho maior masculino, 1 filho menor feminino	Coabitação	T3	Arrendamento

171	Feira	2	Unititular feminino, 1 filho maior masculino	Arrendamento	T2	Arrendamento
172	Feira	4	Unititular feminino, 3 filhos 1 filho maior feminino, 2 filhos menores masculino	Arrendamento	T3	Arrendamento
173	Sanfins	1	Unipessoal feminino	Cedência	T1	Arrendamento
174	Sanfins	3	Nuclear com 1 filho menor feminino	Coabitação	T2	Arrendamento
175	Sanfins	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
176	Sanfins	4	Unititular masculino com 3 filhos 1 maior feminino, 2 menores masculino	Cedência	T3	Arrendamento
177	Sanfins	4	Unititular com 3 filhos 1 maior masculino, 2 menores 1 masculino, 1 feminino	Arrendamento	T4	Arrendamento
178	Travanca	3	Nuclear com 1 filho maior masculino	Coabitação	T2	Arrendamento
179	Feira	1	Unipessoal feminino	Cedência	T1	Arrendamento
180	Travanca	2	Unititular feminino, 1 filho menor feminino	Arrendamento	T2	Arrendamento
181	Feira	1	Unipessoal masculino	Arrendamento	T1	Arrendamento
182	Feira	2	Nuclear sem filhos	Arrendamento	T2	Arrendamento
183	Arada	3	Nuclear com filho menor feminino	Arrendamento	T3	Arrendamento
184	Feira	3	Unititular feminino, 1 filho menor masculino 1 filho menor feminino	Arrendamento	T3	Arrendamento
185	Feira	4	Nuclear com 2 filhos menores, 1 filho feminino, 1 filho masculino	Coabitação	T3	Arrendamento
186	Feira	7	Alargada, casal com 3 filhos menores dois femininos e 1 masculino e 2 sobrinhos menores feminino		T4	Arrendamento
187	Feira	2	Unititular 1 menor masculino	Arrendamento	T2	Arrendamento
188	Feira	2	Unititular dois filhos menores masculinos	Arrendamento	T3	Arrendamento
189	Mozelos	3	Monoparental com 2 filhas menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
190	Mozelos	3	Nuclear com filho adulto	Arrendamento	T1	Arrendamento
191	Mozelos	2	Monoparental +1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
192	Mozelos	2	Monoparental	Arrendamento	T2	Arrendamento

193	Mozelos	3	Nuclear com 1 filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
194	Mozelos	4	Nuclear com 2 filhos menores	Arrendamento	T3	Arrendamento
195	Mozelos	2	Monoparental filho menor	Cohabitação	T2	Arrendamento
196	Mozelos	1	Isolada	Arrendamento	T1	Arrendamento
197	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear 1 filho maior	Arrendamento	T2	Arrendamento
198	Nogueira da Regedoura	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
199	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho menor	Cedido	T2	Arrendamento
200	Nogueira da Regedoura	4	Nuclear com filhos 1 maior +1 menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
201	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho menor	Cohabitação	T2	Arrendamento
202	Nogueira da Regedoura	1	Isolada	Arrendamento	T1	Arrendamento
203	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com filho menor	Arrendamento	T2	Arrendamento
204	Nogueira da Regedoura	2	Monoparental	Cohabitação		Arrendamento
205	Nogueira da Regedoura	4	Monoparental com 1 filho menor +1 maior	Arrendamento	T3	Arrendamento
206	Nogueira da Regedoura	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento
207	Nogueira da Regedoura	3	Nuclear com 1 filho maior	Arrendamento		Arrendamento
208	Paços de Brandão	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento		Arrendamento
209	Paços de Brandão	3	Monoparental	Arrendamento		Arrendamento
210	Paços de Brandão	3	Nuclear c/filhos	Arrendamento		Arrendamento
211	Paços de Brandão	3	Nuclear c/ filhos	Arrendamento		Arrendamento
212	Paços de Brandão	2	Monoparental	Arrendamento		Arrendamento
213	Paços de Brandão	4	Nuclear com 2 filhos	Arrendamento		Arrendamento
214	Paços de Brandão	4	Nuclear com filhos	Cohabitação		Arrendamento
215	Paços de Brandão	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento		Arrendamento
216	Paços de Brandão	3	Nuclear c/filhos	Arrendamento		Arrendamento
217	Paços de Brandão	3	Monoparental	Cohabitação		Arrendamento

218	Paços de Brandão	2	Nuclear c/filhos	Coabitação		Arrendamento
219	Paços de Brandão	3	Monoparental	Arrendamento		Arrendamento
220	Paços de Brandão	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento		Arrendamento
221	Paços de Brandão	2	Monoparental	Cohabitação		Arrendamento
222	Paços de Brandão	4	Monoparental	Própria		Arrendamento
223	Silvalde	6	Nuclear com filhos 1 maior +1 menor	Arrendamento		Arrendamento
224	São Paio de Oleiros	3	Nuclear com filhos	Cedência		Arrendamento
225	São Paio de Oleiros	3	Nuclear com filhos	Arrendamento		Arrendamento
226	São Paio de Oleiros	1	Isolada	Cohabitação		Arrendamento
227	São Paio de Oleiros	2	Monoparental	Arrendamento		Arrendamento
228	Nogueira da Regedoura	2	Nuclear s/filhos	Arrendamento	T1	Arrendamento

## **ANEXO 3**

### Listagem de fogos municipais muito degradados



Freguesia	Morada	N.º Fogos	N.º de Agregados Familiares / Inquilinos	N.º de pessoas realojadas
Arrifana	Rua Campo Verde	1	1	2
Arrifana	Rua Visconde Santa Maria de Arrifana	1	1	1
Mozelos	Tv. do Bairro N.ª Sr.ª de Fátima	21	15	26
Paços de Brandão	Rua Quinta de Baixo	13	8	20
Paços de Brandão	Avenida da Sobreira	1	0	0
Rio Meão	Av. da Liberdade	14	8	12
Santa Maria da Feira	Rua Luís de Campos	7	6	12
Santa Maria da Feira	Rua dos Moinhos	2	2	2
Santa Maria da Feira	Praça Dr. Horácio Alvim	3	3	9
Santa Maria de Lamas	Rua da Ribeirinha	2	1	2
Santa Maria de Lamas	Rua Santa Maria	4	3	6
<b>Total</b>		<b>69</b>	<b>48</b>	<b>92</b>

