

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA MARINHA GRANDE

1º DIREITO

PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022 

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022 

CÂMARA MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

novembro de 2022



PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA MARINHA GRANDE

Câmara Municipal da Marinha Grande
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura
novembro de 2022



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	7
2 ENQUADRAMENTO.....	12
2.1 Território.....	12
2.2 História.....	13
3 DIAGNÓSTICO GLOBAL.....	14
3.1 Caracterização da população.....	15
3.2 Análise Socioeconómica	24
3.3 Análise habitacional.....	32
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas.....	47
3.5 Análise SWOT	56
4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO	58
5 MODELO DE GESTÃO.....	63
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	63
5.2 Processo de gestão ativa da ELH	66
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	69
7 PROGRAMAÇÃO	81
7.1 Soluções habitacionais previstas	81
7.2 Tabelas de soluções e prioridades previstas	83
7.3 Cronogramas de execução temporal	105
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS.....	111
9 RECURSOS	112
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	113
11 BIBLIOGRAFIA.....	115

ANEXOS

SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CMH – Carta Municipal de Habitação

CMMG – Câmara Municipal da Marinha Grande

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa de trabalho

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFRRU – Instituto Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imoveis

IMT – Imposto Municipal de Transações

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPSS – Instituições Particulares de Solidariedade Social

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ISV – Isenção do Imposto sobre Veículos

IUC – Isenção do Imposto Único de Circulação

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

RAB – Rendimento Anual Bruto

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RMM – Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda



PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

Diagnóstico Conclusivo



1 INTRODUÇÃO

Nota introdutória

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município de Marinha Grande, constituindo-se como uma temática estruturante no Concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território, constituindo-se assim como uma inequívoca oportunidade.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Desta forma, o município de Marinha Grande consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento



estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidades e das oportunidades do território.

Do mesmo modo, face à Lei de Bases da Habitação, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir alguns dos conteúdos que esta legislação impõe.

É de salientar que, ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no Plano Diretor Municipal, PDM.

É da mais elevada importância ressaltar que o foco e objetivo da ELH é a possibilidade de recorrer ao financiamento previsto pelo 1º Direito, que depende fundamentalmente da aprovação deste documento. Conforme estabelecido pela própria legislação, é na ELH que o município prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas ao abrigo deste programa.¹

Na verdade, de acordo com a legislação correspondente, a Estratégia Local de Habitação cabe definir e desenvolver os trabalhos no sentido de responder, em exclusivo, aos critérios do Programa 1º Direito.

Reconhecendo que a matéria da habitação é substancialmente mais vasta, o Estado criou, no quadro da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação, documento mais enquadrador de um política pública municipal e sua respetiva

¹ Artigo 30º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



articulação com as demais políticas transversais com influência nesta matéria, tais como: transportes, uso do solo, funções urbanas, infraestruturas básicas, equipamentos de apoio, ordenamento do território e urbanismo.

Com a ELH e as respetivas candidaturas ao 1ºDireito, as autarquias não cessam os seus trabalhos nesta matéria, bem ao invés, estes documentos constituirão um forte estímulo à Elaboração da Carta Municipal de Habitação para que se cumpra os novos desígnios da qualidade de vida dos cidadãos: a evolução conceptual de Habitação para o conceito de Habitat, que enquadra a primeira e o seu contexto urbano de apoio.

Assim, a ELH deve ser entendida como uma ferramenta, financiada pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU, para resolver os problemas habitacionais de agregados que reúnem os requisitos de elegibilidade do 1ºDireito, enquanto a Carta é um documento mais abrangente, um instrumento municipal de futuro, que prevê todas as situações não contempladas pelas especificidades do Programa. Neste quadro se recomenda o início da elaboração da Carta Municipal de Habitação em contexto da obrigatoriedade legal de responder eficazmente à Lei de Bases da Habitação.

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município da Marinha Grande, com a concretização da sua ELH, é garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.



O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município da Marinha Grande considerou absolutamente determinante a elaboração a sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho da Marinha Grande, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas vulneráveis residentes no Concelho, assim como a apresentação de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.



Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município da Marinha Grande é absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subsequentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do Concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMMG, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe, tal como apresentado no capítulo 5.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados três cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos, outro para a CMMG, e outro para o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, enquanto entidades beneficiárias.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delimitação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos e técnicos, para a sua concreta operacionalização.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O concelho da Marinha Grande localiza-se no litoral da Região Centro de Portugal, pertencendo à sub-região de Leiria, sendo limitado a norte e leste pelo município de Leiria, a sul por Alcobaça e a oeste pelo oceano Atlântico.

Marinha Grande pertence ao distrito de Leiria e tem uma área de aproximadamente 187 km² que se distribui por três freguesias: Marinha Grande, Moita e Vieira de Leiria. A sede de concelho, a freguesia da Marinha Grande, dista 10 km de Leiria, 147 km de Lisboa e 196 km do Porto.

Este Concelho é servido por duas autoestradas, a A8 e A17, por uma estrada nacional, EN 242 e, ainda, pela via-férrea do oeste. Está implantada numa extensa planície de chão arenoso e saibroso e rodeada de matas de pinheiros, no qual se pode destacar o famoso Pinhal de Leiria.

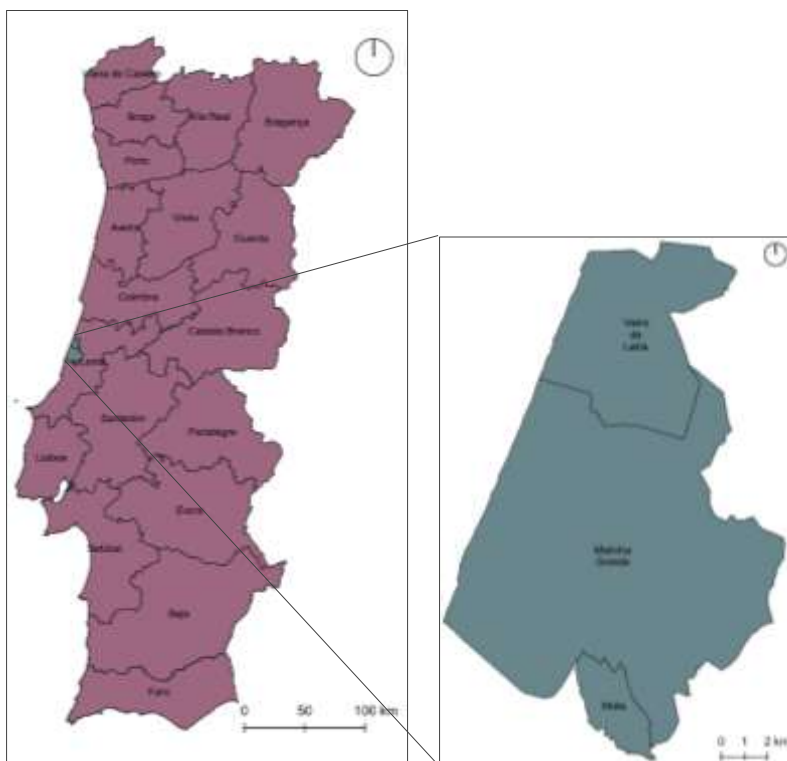


Figura 1. Enquadramento territorial do concelho da Marinha Grande e freguesias



2.2 | História

A história da Marinha Grande está relacionada com a existência do Pinhal de Leiria que, inicialmente, estava destinado a sustentar as areias provenientes da costa que invadiam os terrenos de cultivo.

O Pinhal de Leiria veio, também, suportar os gastos com a madeira necessária à construção das naus e caravelas a serem usadas nos Descobrimentos Portugueses e, em conjunto com as areias das praias teve um papel importantíssimo na indústria metalúrgica e do vidro em Portugal.

Em 1769, o Marquês de Pombal, ministro de D.José I concedeu a William Stephens, industrial inglês, alvará para que o mesmo pudesse fundar a Real Fábrica de Vidro de Guilherme Stephens. Este projeto, mais tarde, foi continuado por um irmão de Guilherme, João Diogo Stephens que deixou em testamento à Nação Portuguesa, após a sua morte.

Na Praça Guilherme Stephens, no seu centro, é possível encontrar o busto de Guilherme Stephens, em homenagem a todos os trabalhadores da Fábrica. Nesta praça destaca-se, ainda, o edifício dos Paços do Concelho.

A Marinha Grande nasceu com a Revolução Industrial tornando-se num dos maiores polos dos movimentos políticos sendo que foi aqui que as forças leais do governo de Salazar encontraram a maior oposição. Foi, ainda, elevada cidade a 11 de março de 1988.



3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica da Marinha Grande, assim como uma aferição concreta da realidade atual do Concelho ao nível das carências habitacionais particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos aos dados definitivos de 2011 e sempre que possível aos dados provisórios dos Censos de 2021. Quando não existem dados censitários atuais, são utilizadas as estimativas mais recentes.

A análise dos censos definitivos de 2011 apresenta limitações, dado o desfasamento temporal em relação à data dos mesmos e o contexto atual do país. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, nomeadamente no PORDATA e IEFP, estes foram considerados no diagnóstico, como referido no parágrafo anterior.

Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 é ainda apresentada uma análise específica e atual, tendo por base o desenvolvimento de inquéritos a nível concelhio, já referidos na introdução da presente ELH e cujo principal objetivo foi identificar os potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.



3.1 | Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e no apoio à definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os dados provisórios dos Censos de 2021, no concelho da Marinha Grande residiam 39.032 habitantes, numa área de 182,2 Km², valores que se traduzem numa densidade populacional de 214,2 habitantes/Km². Comparativamente com os valores referentes aos Censos de 2011 foi possível constatar um aumento populacional, com uma variação de 0,9%, conforme se pode verificar na tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho da Marinha Grande

Localização Geográfica	População Residente		Variação	Área	Densidade Populacional		Variação
	2011	2021			2011	2021	
	N.º	N.º	%	Km ²	N.º	N.º	%
Portugal (Continente)	10.562.178	10.344.802	-2,1	92.212	114,5	112,2	-2,0
Centro	2.327.755	2.227.567	-4,3	28.462	81,8	78,3	-4,3
Região de Leiria	294.629	286.792	-2,7	3.506	84,0	81,8	-2,6
Marinha Grande (Concelho)	38.699	39.032	0,9	182,2	212,4	214,2	0,8
Marinha Grande	31.434	32.330	2,9	138,9	226,3	232,8	2,9
Vieira de Leiria	5.845	5.406	-7,5	42,5	137,5	127,2	-7,5
Moita	1.420	1.296	-8,7	7,8	182,1	166,2	-8,7

Fonte: INE, Censos de 2011 e dados provisórios dos Censos de 2021*

Segundo os dados provisórios dos Censos de 2021, a freguesia da Marinha Grande possuía 32.330 habitantes sendo aquela que apresenta maior população, muito possivelmente por ser a freguesia sede de Concelho e, enquanto espaço que agrega diversas funções, serviços, comércio, entre outros, tornando-se assim mais atrativa para a fixação de pessoas. Por outro lado a freguesia mais reduzida em termos de população é Moita, apresentando apenas 1.296 indivíduos.



No que concerne à população residente por sexo, verifica-se no gráfico 1, que em 2011, o número de mulheres era superior ao número de homens, tendência que se manteve nos dados provisórios dos Censos de 2021. Também neste gráfico se pode comprovar o aumento da população de 2011 para 2021. A predominância do sexo feminino pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

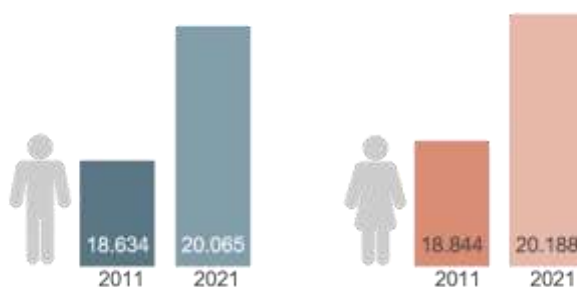


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho da Marinha Grande
Fonte: INE, Censos de 2011 e dados provisórios dos Censos de 2021

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

De um modo geral é possível verificar, quando analisada a variação percentual, uma diminuição populacional nos grupos etários dos 0-14 anos e dos 25-64 anos e um aumento nos restantes grupos etários. A população jovem diminuiu 2% enquanto a população com 65 ou mais anos aumentou 5%, o que pode significar um envelhecimento populacional, de 2011 para 2021. Se for realizada uma análise da variação quantitativa, verifica-se o mesmo que na análise percentual.

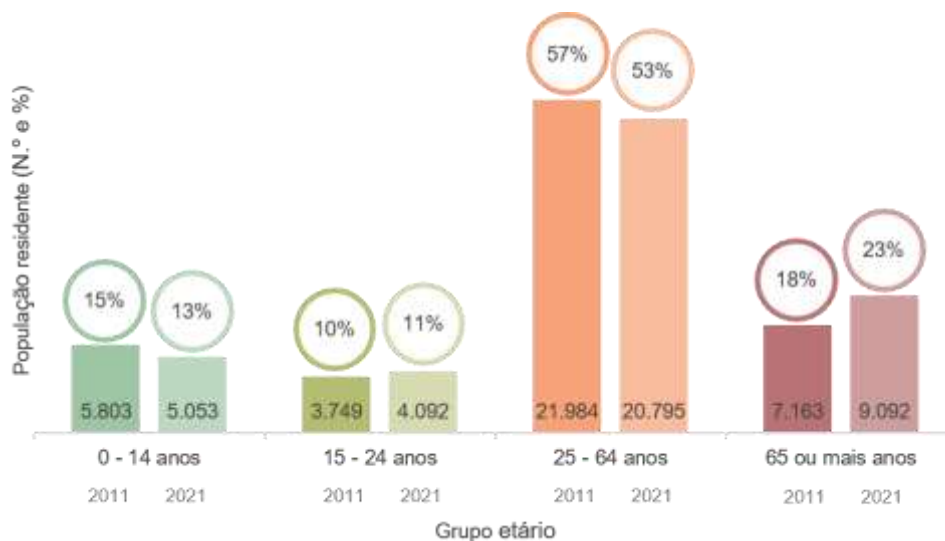


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011 e 2021

Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade² igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;

² A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.



- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento³.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores da população com dificuldades, em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social.

Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar/subir degraus, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

³ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

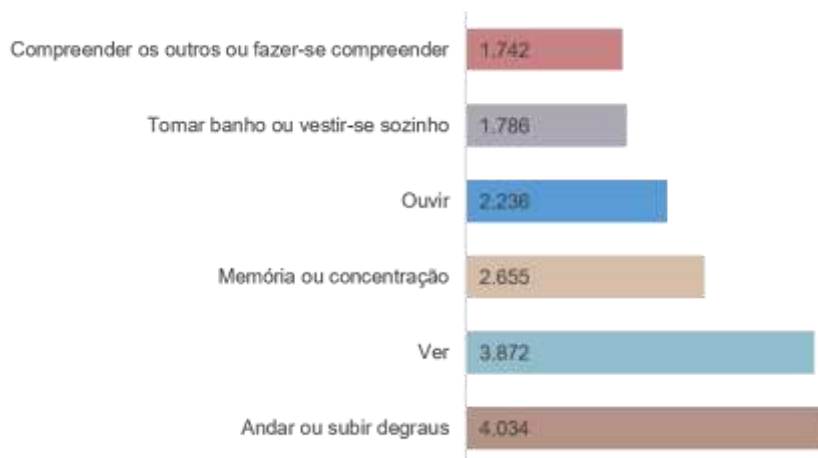


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

O 1º Direito considera a pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁴.

No gráfico 3 verifica-se que a dificuldade com maior número de população era andar ou subir degraus e esta pode estar, muitas das vezes, relacionada com a população envelhecida.

Embora os Censos de 2011 não plasmem o grupo populacional com grau de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60%, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do Concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

No gráfico 4 é possível verificar que o grupo etário que apresentava maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações ou não consegue efetuar a ação era o grupo etário dos 65 ou mais anos, o que seria previsível, dado que é expectável que com o envelhecimento vão surgindo mais dificuldades e/ou incapacidades.

⁴ Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.



Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população da Marinha Grande relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e consequentemente da habitação.

Tal como demonstra o gráfico 5, a população da Marinha Grande tem, predominantemente, um baixo nível de instrução, o que se pode justificar pelo facto de a população ser, maioritariamente, envelhecida e, por isso, não ter tido acesso ao ensino da mesma forma que acontece atualmente, bem como pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos de imediato.

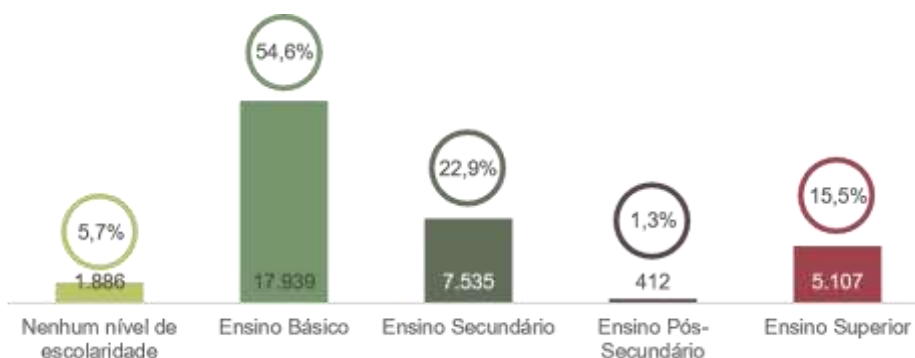


Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho da Marinha Grande.

Fonte: INE, 2011

Desta forma, pode existir alguma ligação entre a idade da população e o nível de escolaridade, uma vez que, atualmente assiste-se a uma universalização e garantia de acesso ao ensino, algo que não acontecia num passado recente, admitindo-se assim que os mais jovens têm, provavelmente, um nível de escolaridade mais avançado do que a população mais envelhecida, permitindo-lhes mais oportunidades de emprego.

Ainda no gráfico 5, constata-se que a população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino superior, ensino pós-secundário e ensino secundário representava uma percentagem baixa face ao total, 39,7%⁵, menos de metade, e destes destaca-se que apenas 15,5% tinha ensino superior, por outro lado, a população com o ensino básico⁶ representava 54,6%, o que reforça que, efetivamente, uma parte muito substancial da população tem baixas habilitações literárias.

⁵ Somatório das percentagens da população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino superior, ensino pós-secundário e ensino secundário.

⁶ Segundo o INE “Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito”.



É ainda importante referir que estavam identificados 5,7% sem nenhum nível de escolaridade, possivelmente esta percentagem representava a população mais envelhecida, sendo de destacar que destes, a esmagadora maioria era do sexo feminino, 74%, como se observa no gráfico 6. Eventualmente, esta percentagem de mulheres com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade reflete o facto de a população feminina mais idosa ter tido menos acesso ao ensino, do que a população masculina.



Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa nos territórios, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo fundamental na avaliação de potenciais características assim como das condições de vida da população. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.



Assim, é possível verificar que no concelho da Marinha Grande, em 2011, a população economicamente ativa era de 18.419 pessoas, dividindo-se esta entre população empregada, 16.375, correspondendo a 88,9%, e população desempregada, 2.044, equivalente a 11,1%, como demonstra a tabela 2.

Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho da Marinha Grande

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Marinha Grande (Concelho)	18.419	16.375	88,9	2.044	11,1

Fonte: INE, 2011

No que se concerne aos dados da população inativa, como se pode observar na tabela 3, em 2011 estavam identificadas 14.460 pessoas, sendo que a maioria se tratava de população reformada, aposentada ou na reserva, 9.578, seguindo-se os estudantes, com 2.246.

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho da Marinha Grande

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Marinha Grande (Concelho)	14.460	2.246	15,5	1.029	7,1	9.578	66,3	452	3,1	1.155	8,0

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

A natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares contribuem para a dinamização da economia local. Com efeito, os movimentos pendulares compreendem



duas deslocações de uma pessoa entre dois pontos do espaço geográfico, uma de ida para o local de trabalho ou estudo e outra de retorno ao local de residência.

No que concerne aos movimentos pendulares da população residente que entra e sai do concelho da Marinha Grande, verificou-se que, de acordo com os dados de 2011, a população que saía do município era superior àquela que entrava, com 13,28% e 12,50%, respetivamente, como demonstra a figura infra.



Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho da Marinha Grande
Fonte: INE, 2011

Este fenómeno reflete as dinâmicas sociais do Concelho, embora parte das deslocações pendulares de saída são motivadas, provavelmente, pela oferta variada de trabalho mais qualificado nos Concelhos limítrofes e, assim, importa apontar para a necessidade de melhorar as ofertas e condições de trabalho no Concelho.

3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para o Programa 1º Direito é a situação de carência financeira dos mesmos. Assim, é determinante caracterizar a população no município da Marinha Grande relativamente ao seu nível de vida económico e social pelo que se recorreu a três tipos de indicadores, para o efeito:



- Um primeiro, baseado no poder de compra *per capita*, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

Tabela 4. Poder de compra *per capita*, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal (Continente)	100,00
Centro	88,74
Região de Leiria	91,98
Alvaiázere	67,56
Ansião	74,16
Batalha	83,91
Castanheira de Pera	66,56
Figueiró dos Vinhos	66,01
Leiria	103,21
Marinha Grande	94,89
Pedrogão Grande	70,17
Pombal	82,72
Porto de Mós	81,19

Fonte: INE, 2020

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do Concelho. Segundo a tabela 4, o concelho da Marinha Grande apresentava, em 2020, o segundo poder de compra *per capita* mais alto da Região, valor ainda significativamente abaixo do do país.



Relativamente aos ganhos médios mensais dos trabalhadores, em 2019, estes estavam ligeiramente acima da média da Região de Leiria, situando-se nos 1.335,3€ como se pode verificar na tabela 5.

Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2019	Variação
	€	€	%
Portugal (Continente)	-	1.206,3	-
Centro	931,1	1.070,7	15,0
Região de Leiria	972,4	1.122,0	15,4
Alvaiázere	833,7	887,9	6,5
Ansião	804,9	939,7	16,7
Batalha	887,9	1.095,8	23,4
Castanheira de Pera	808,0	937,7	16,1
Figueiró dos Vinhos	797,7	871,6	9,3
Leiria	986,6	1.125,7	14,1
Marinha Grande	1.136,0	1.335,3	17,5
Pedrogão Grande	787,3	883,8	12,3
Pombal	909,8	1.025,0	12,7
Porto de Mós	946,0	1.088,0	15,0

Fonte: INE, 2011 e 2019

Entre o ano de 2011 e 2019, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da Região aumentou em todos eles, sendo que na Marinha Grande esse aumento foi o segundo mais elevado, 17,5%.

Para além da importância dos ganhos médios mensais ao nível dos municípios, da região e do país, importa também contabilizar os agregados fiscais que se encontram em cada escalão de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado.

Na tabela 6, apenas 31% dos agregados fiscais auferiam, em 2019, rendimentos brutos superiores a 19.000€, sendo este um dado importante para ter uma estimativa de potenciais candidatos ao 1º Direito, só focando na parte económica.



Salienta-se o facto de, de acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupor um rendimento médio mensal, RMM, inferior a quatro vezes o Indexante dos Apoios Sociais, IAS⁷, ou seja 21.273,60€ de rendimento anual bruto, RAB.

Uma vez que o valor do RAB de um agregado elegível ao 1.º Direito tem de ser inferior a 21.273,60€, e tendo em conta que não existe, no INE, um escalão até esse valor, considerou-se o escalão mais próximo, que começa em 13.500€ e termina em 18.999€. Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, em 2019 estavam identificados 14.357 agregados fiscais com rendimentos inferiores a 18.999€, pelo que, caso alguns deles vivam em condições indignas, podem constituir-se como potenciais candidatos⁸ ao Programa 1.º Direito. Salienta-se que, dado que o RAB de um agregado elegível ter de ser inferior a 21.273,60€, o escalão seguinte dos 19.000€-32.499€ pode também integrar potenciais candidatos ao Programa.

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho da Marinha Grande

Unidade geográfica	Total	< 5.000€	5.000€ - 9.999€	10.000€ - 13.499€	13.500€ - 18.999€	19.000€ - 32.499€	> 32 500 €
Marinha Grande (Concelho)	20.760	1.779	5.090	3.789	3.699	4.427	1.976
		14.357				6.403	
	100%	69%				31%	

Fonte: INE, 2019

Atividades económicas

Não obstante a efetiva importância da análise aos rendimentos das famílias, também o volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os

⁷ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 443,20 = 1.772,80\text{€}$.

⁸ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram, muitos deles com consequências diretas na qualidade de vida das populações.

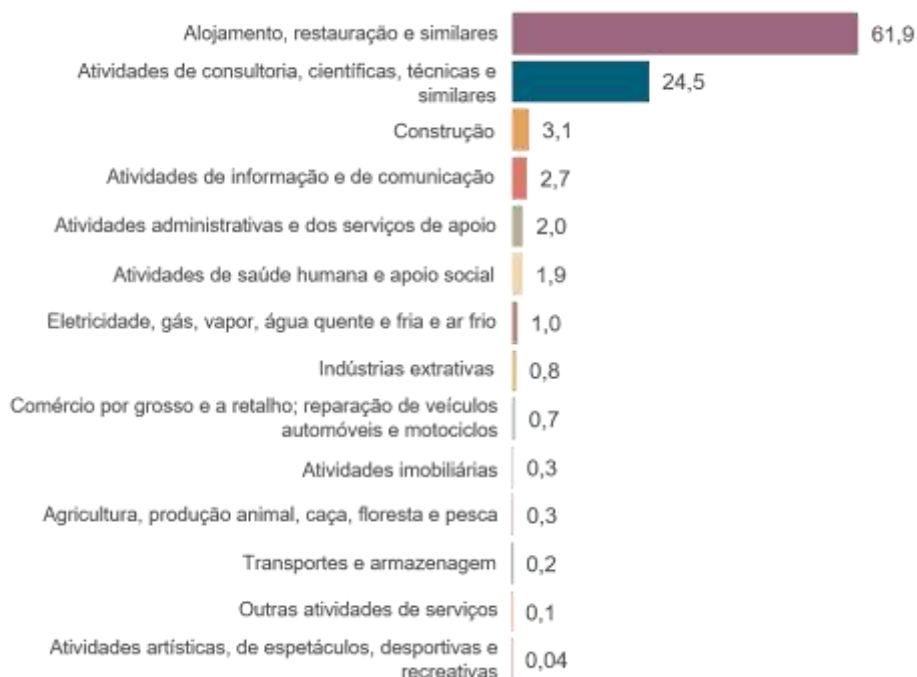


Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho da Marinha Grande
Fonte: INE, 2019

Segundo o gráfico 7, observa-se que o setor terciário era o predominante no concelho da Marinha Grande, onde dominavam os alojamentos, a restauração e similares, 61,9%, e as atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, 24,5%. As atividades mencionadas apresentavam um volume de negócios total igual a 86,4%.

É de salientar a importância deste conjunto de atividades enquanto responsáveis por parte da economia local porque, possivelmente, concentram um significativo número de população empregada no Concelho.



Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no Concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que potencialmente se encontram em situações de vulnerabilidade.

É fundamental analisar o número de desempregados no Concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com os dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referentes a novembro de 2020 e de 2021, foi possível estabelecer o retrato do Concelho face ao desemprego, verificando-se uma descida no número de desempregados inscritos em 2021, comparativamente a 2020.

A evidente diminuição do desemprego pode ser um reflexo da melhoria da situação epidemiológica de covid-19, que surgiu no início do ano 2020 em Portugal, sendo que, como se observa no gráfico 8, a descida verificou-se nas pessoas à procura de novo emprego, já no que concerne às pessoas à procura de primeiro emprego constata-se uma ligeira subida de 111 para 128 entre 2020 e 2021, respetivamente.

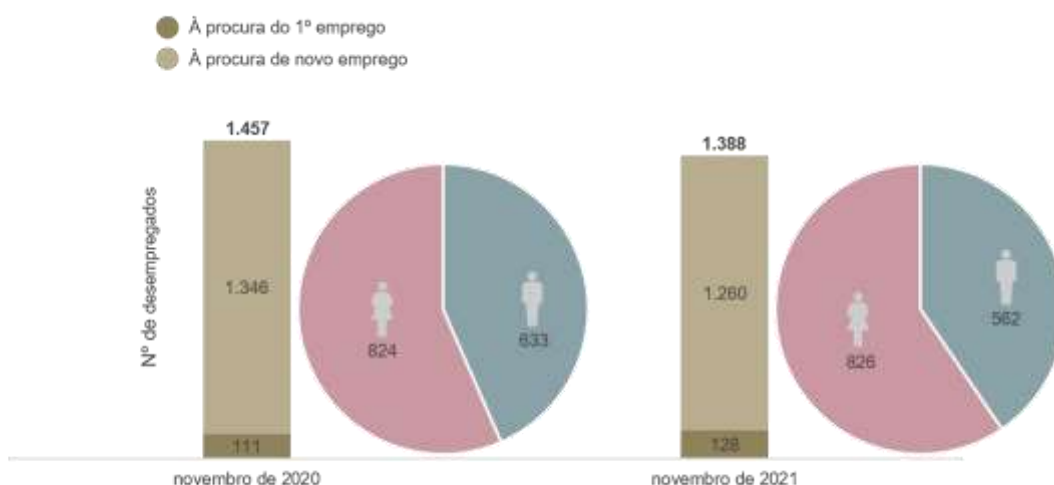


Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho da Marinha Grande

Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021



Possivelmente, a grande maioria da população identificada como à procura de novo emprego está enquadrada na população desempregada dos 35 - 54 anos, que concentrava uma parte significativa dos mesmos, seguindo-se o grupo dos 55 ou mais anos, já a população até aos 34 anos é a menos afetada, como se verifica no gráfico 9.

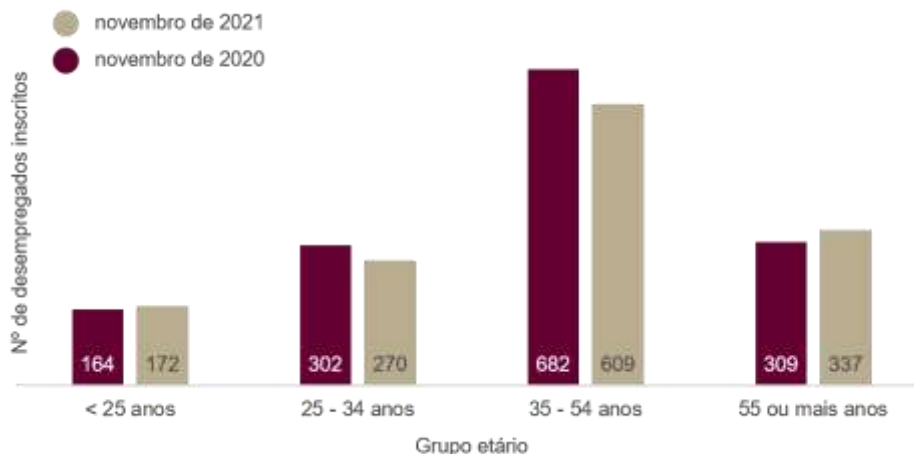


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho da Marinha Grande

Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021

Quanto às habilitações literárias da população desempregada, segundo o gráfico 10, em 2021, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando 555 indivíduos, seguido do 3.º ciclo do ensino básico, com 294 indivíduos.

Provavelmente, pode existir uma ligação entre a idade da população e o nível de escolaridade, uma vez que, hoje em dia, assiste-se a uma universalização e garantia de acesso ao ensino, algo que não acontecia há muitos anos, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado do que a população mais envelhecida, o que possivelmente lhes permite mais oportunidades de emprego.

Em novembro de 2021, os desempregados que representavam um número mais baixo eram os sem nenhum nível de escolaridade, 59 pessoas.

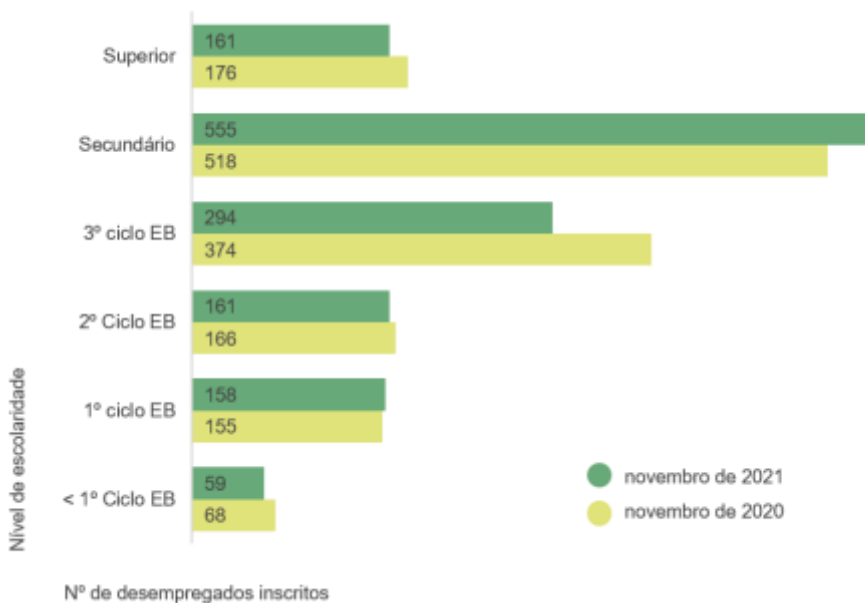


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho da Marinha Grande

Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021

Assim, o desemprego atinge menos as pessoas com baixas habilitações literárias, o que poder-se-á relacionar com o facto de haver uma maior oferta de emprego pouco qualificado. Desta forma, a população do Concelho tende a ser cada vez mais envelhecida, pois os mais jovens, que têm níveis de escolaridade superiores ao não encontrarem oportunidades no concelho, tendem a não se fixar nele.

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente, o número de habitantes beneficiários de apoios sociais.



Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego

Unidade Geográfica	Principal meio de vida					
	Rendimento Social de Inserção		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal (Continente)	257.844	2,5	36.158	0,4	205.303	2,0
Centro	38.658	1,7	5.323	0,2	33.278	1,5
Região de Leiria	3.759	1,3	545	0,2	4.095	1,4
Marinha Grande	679	1,7	130	0,3	886	2,3

Fonte: PORDATA, 2020

Em 2020, segundo os dados da tabela 7, estavam identificados 886 beneficiários do subsídio de desemprego, o que corresponde a 2,3% dos residentes do Concelho, valor superior à taxa verificada na Região de Leiria, 1,4%. Da mesma forma, o Rendimento Social de Inserção, RSI, identificou 679 beneficiários, correspondendo a 1,7%.

A população identificada, na tabela 7, como beneficiários de rendimentos e subsídios, são pessoas que necessitam de apoios e, assim sendo, provavelmente, não têm condições de habitação próximas do que é expectável e, por isso, poderão ser potenciais candidatos ao programa 1.º Direito.

3.3 | Análise habitacional

Evolução do parque edificado

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.



A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Num contexto geral, à data dos dados provisórios dos Censos de 2021, estão registados 14.901 edifícios no Concelho, sendo que a freguesia Marinha Grande era a que apresentava maior concentração dos mesmos, 11.117, possivelmente, por concentrar mais serviços, comércio e habitação, sendo assim expectável que existam mais edifícios, e Moita a que apresenta menor número, 550, como demonstra a tabela 8.

Tabela 8. Edifícios (Nº) no concelho e nas freguesias da Marinha Grande

Unidade geográfica	Edifícios (N.º)*
Marinha Grande (Concelho)	14.901
Marinha Grande	11.117
Vieira de Leiria	3.234
Moita	550

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos de 2021

Mais uma vez, e considerando que a freguesia Marinha Grande tem maior número de edifícios e de população é muito possível que também se venha a verificar que tenha um maior número de pedidos de apoio à habitação.

Estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do mesmo. Deste modo, é relevante caracterizar o parque habitacional existente no concelho da Marinha Grande, relativamente ao seu estado de conservação.



A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos.

Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos) do concelho e das freguesias da Marinha Grande

Unidade geográfica	Idade média dos edifícios (Anos) 2011
Marinha Grande (Concelho)	33,89
Marinha Grande	33,40
Vieira de Leiria	35,13
Moita	36,17

Fonte: INE, 2011

Em 2011, a Moita era a freguesia que apresentava um edificado mais envelhecido, seguindo-se a freguesia Vieira de Leiria e, por último, a freguesia Marinha Grande, tabela 9.

Dos 14.612 edifícios existentes no Concelho em 2011, como se pode verificar no gráfico 11, apenas 220 se encontravam em avançado estado de degradação, 3.663 necessitavam de reparações, e a grande maioria, 10.729 edifícios, não apresentavam necessidades de reparação.

Em relação às freguesias do Concelho, quando analisada a variação percentual, a Marinha Grande era a freguesia que apresentava maior percentagem de edifícios muito degradados e sem necessidade de reparação enquanto a Moita era a freguesia com maior percentagem de edifícios com necessidade de reparação. Já quando analisada a variação quantitativa era, em 2011, a freguesia Marinha Grande que apresentava maior número de edifícios nos diferentes estados de conservação, contrariamente à Moita.

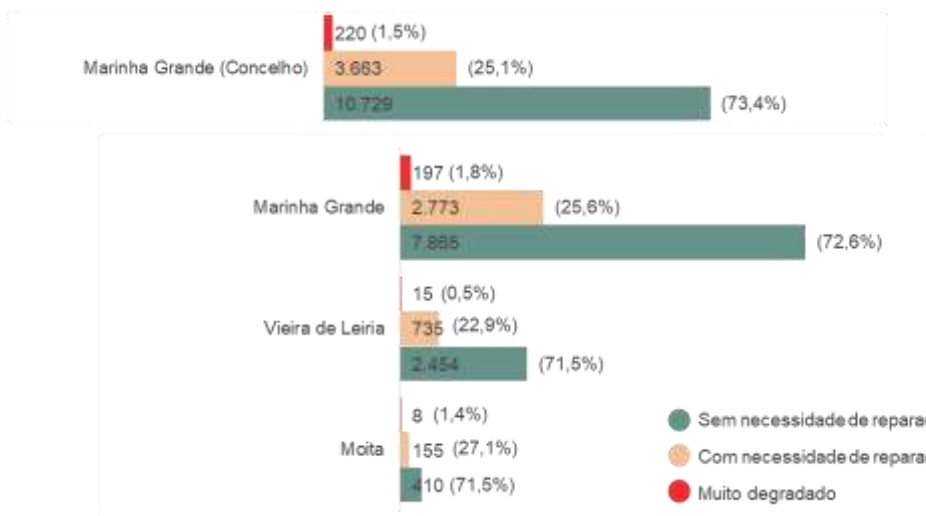


Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

No que respeita aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com um e dois pisos, 8.684 e 4.597, respetivamente, valor que se poderá justificar, pelo facto de o concelho da Marinha Grande não ser um território de grande escala e se caracterizar por, na sua maioria, possuir habitação unifamiliar em detrimento da coletiva.

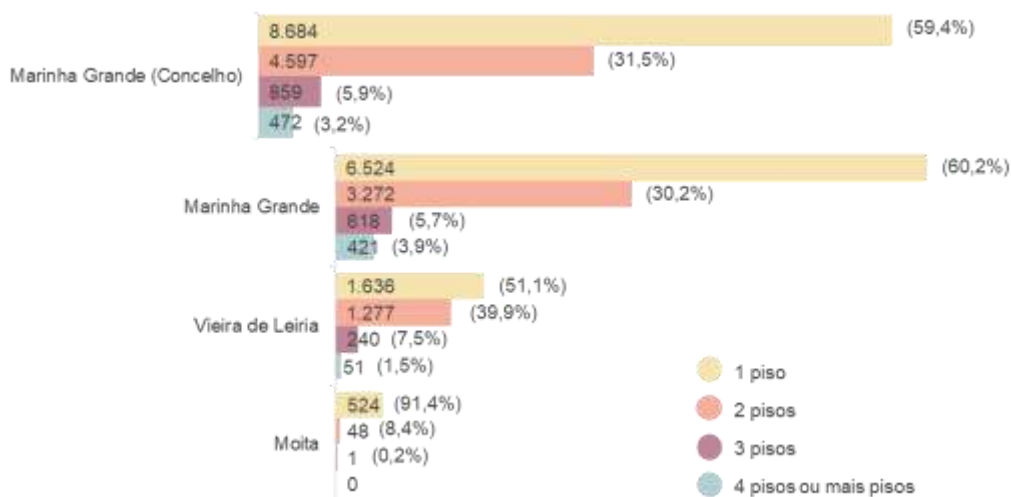


Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011



Em termos percentuais, a freguesia Moita era a que apresentava maior percentagem de edifícios com um piso, em relação aos edifícios com dois ou três pisos era a freguesia Vieira de Leiria que apresentava uma percentagem mais elevada e, por último, a freguesia Marinha Grande apresentava maior percentagem de edifícios com quatro ou mais pisos. No entanto, em termos quantitativos, a freguesia Marinha Grande concentrava maior número de edifícios em todos os pisos, enquanto a freguesia da Moita concentrava menor número de edifícios, igualmente, em todos os pisos.

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração o número de pisos dos edifícios do Concelho, importa não ser descurado. Muitas das habitações com um e dois pisos possuem degraus na entrada ou entre os pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se como um grave problema em matéria de acessibilidade, uma vez que a maior parte, provavelmente, não tem capacidade financeira para adquirir meios mecânicos elevatórios, ou outros que permitam ultrapassar este constrangimento.

A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Desta forma, importa avaliar os edifícios com entradas acessíveis ou não acessíveis à circulação em cadeira de rodas e a existência de elevador. Dos 14.612 edifícios existentes no concelho da Marinha Grande em 2011 e de acordo com o gráfico 13, 1.115⁹ foram construídos para possuir três ou mais alojamentos familiares, sendo que desses, apenas 71 eram totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador. Por outro lado, estavam identificados 717

⁹ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador e dos edifícios com entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador.



edifícios sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas e sem elevador, o que corresponde a mais de metade dos edifícios aqui analisados.

De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também que dos 1.115 edifícios que foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, em 972¹⁰ não existia elevador, representando a esmagadora maioria, visto que apenas 143¹¹ tinham elevador. Assim, e constatando que, ainda que o número de edifícios com três ou mais alojamentos seja residual no universo do total, é importante verificar se existem agregados que os ocupam e se o facto de não terem elevador se constitui como um entrave à plena adequação das habitações a esses agregados/pessoas.

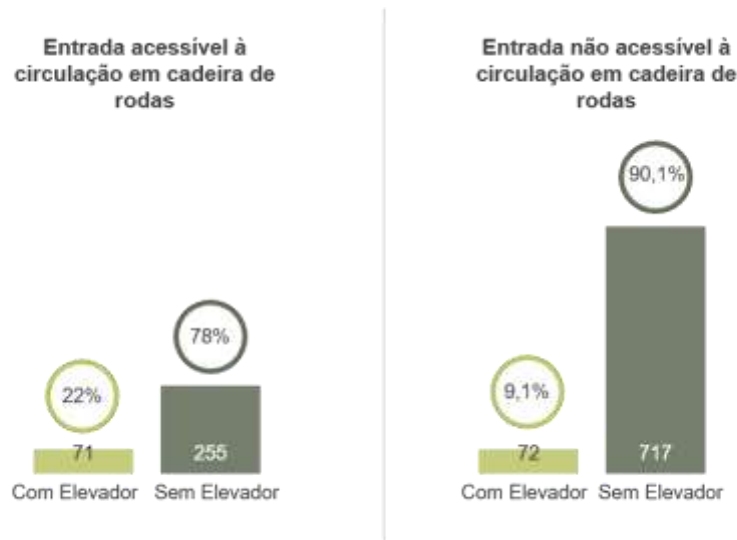


Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

¹⁰ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com as entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas, sem elevador.

¹¹ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com as entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas, com elevador.



Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos familiares existentes no concelho da Marinha Grande, verifica-se que estes, em 2021, eram constituídos por alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 16.082, por alojamentos de uso sazonal ou secundário, 2.872, e alojamentos vagos, 3.058, como demonstra o gráfico 14.

Como se pode verificar, os alojamentos vagos constituíam uma parcela relevante no Concelho, pelo que poderão, eventualmente, contribuir para a resposta habitacional a considerar no âmbito do 1º Direito em particular para as situações habitacionais que passem pelo realojamento de agregados identificados.

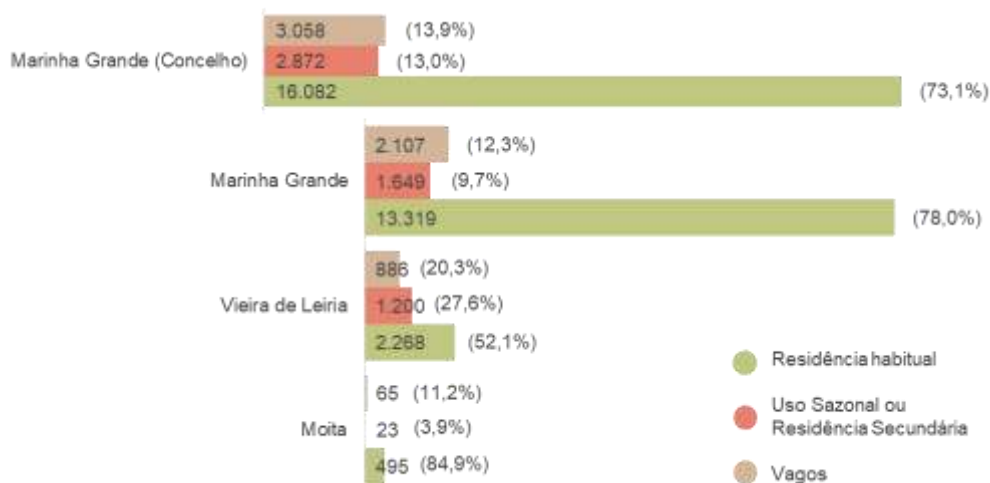


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias da Marinha Grande

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos de 2021

Segundo o gráfico 14, em análise quantitativa, verifica-se que a freguesia Marinha Grande era a freguesia com maior número de edifícios nas diferentes formas de ocupação. Quando analisada a variação percentual, Vieira de Leiria era a freguesia com maior percentagem de alojamento familiares vagos e de uso sazonal ou residência secundária, enquanto a Moita era a freguesia com maior percentagem de alojamentos familiares de residência habitual.



Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.

As infraestruturas de abastecimento de água e saneamento são infraestruturas básicas e essenciais para a prestação de um direito de primeira necessidade de saúde e bem-estar das populações.

Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da Marinha Grande se encontrarem dotados de instalações básicas, importa salientar que, de acordo com os Censos de 2011, 64 alojamentos não eram servidos por abastecimento de água canalizada, 153 não tinham instalação de banho ou duche e 44 não tinham retrete, por isso, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional. É, no entanto, importante salientar que tendo em consideração que os dados analisados têm 11 anos, é muito possível que estes números já não correspondam à realidade, sendo muito provável que tenham diminuído.

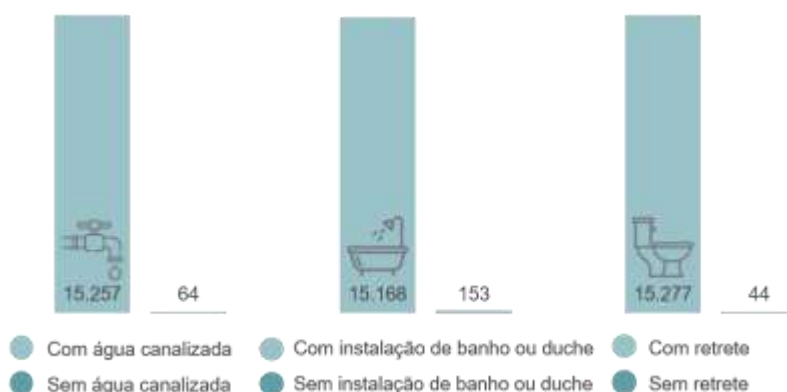


Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011



Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades e características.

No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito considera como condição indigna a sobrelotação dos mesmos sempre que a relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação não seja compatível¹². Para o INE, um alojamento superlotado é um alojamento com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem.

Em 2011, existiam 1.009 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que estavam superlotados no concelho da Marinha Grande, isto de acordo com a definição do INE, tabela 10. Desta forma, é possível verificar que possivelmente existem pessoas a viver em sobrelotação e como tal poderão ser potenciais candidatos ao 1.º Direito.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias da Marinha Grande

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados		Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Marinha Grande (Concelho)	15.306	11.550	75,5	1.009	6,6	2.747	17,9
Marinha Grande	12.504	9.426	75,4	807	6,5	2.271	18,1
Vieira de Leiria	2.301	1.743	75,8	160	6,9	398	17,3
Moita	501	381	76,0	42	8,4	78	15,6

Fonte: INE, 2011

¹² Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos".



Mercado imobiliário

Não obstante a NGPH ter surgido no sentido de impulsionar o incentivo ao arrendamento de habitação, a realidade nacional ao nível deste setor tem sido, nas últimas décadas, orientada para a aquisição, e como tal esta é uma prática comum generalizada por todo o país, com particular incidência nos aglomerados de menor escala, em que o mercado de arrendamento de habitação é manifestamente inferior ao de aquisição.

Segundo a NGPH “O modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de terem rendimentos mais elevados, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar – seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos”.

Este modelo gerou assim outros problemas, sendo esta oferta pública direcionada para pessoas com graves carências económicas, existe, cada vez mais, um grupo muito significativo da população que, tendo dificuldades no acesso à habitação, não se insere na denominada “habitação social”, por ter rendimentos superiores aos considerados para tal. Estas situações resultam, muitas vezes, em agregados que vivem em espaços cedidos pela família e amigos, com eles, ou optam por adquirir habitação própria, ou construir a mesma, por vezes até em terrenos cedidos por familiares.

A questão da casa própria tem como clara desvantagem o facto de muitas famílias não terem financeiramente condições de garantir a manutenção da conservação dos seus próprios imóveis, resultando, mais tarde, em graves problemas habitacionais.



Os agregados com casa própria, ou seja, os proprietários ocupantes da sua habitação têm, frequentemente, encargos da mesma, isto é, empréstimos bancários, o que contribui também para a falta de folga financeira para assegurar obras de manutenção.

Em 2011, no concelho da Marinha Grande, o escalão de encargos mensais com a habitação, isto é, de créditos bancários para esse fim, dos 300 aos 500 euros era o que concentrava mais agregados, seguindo-se o intervalo dos 100 aos 300€. O escalão de encargos inferiores a 100€ eram os que menos se faziam sentir no Concelho. Deste modo é possível constatar que, muito provavelmente, na maioria dos casos, uma parte significativa dos rendimentos dos agregados são direcionados para a prestação da casa. Mais uma vez, salienta-se que, tendo em consideração que esta análise recai sobre dados de 2011, e uma vez que se assistiu a uma enorme mudança no mercado imobiliário, generalizada por todo o país, é muito provável que atualmente os escalões considerados tenham representações muito diferentes.

No entanto, é de salientar que a maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 53,4%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado, e como tal, é provável que algumas delas não tenham sido alvo de obras de conservação e melhoria e, desta forma, os agregados que as ocupam poderão carecer de algum tipo de apoio nesse sentido.

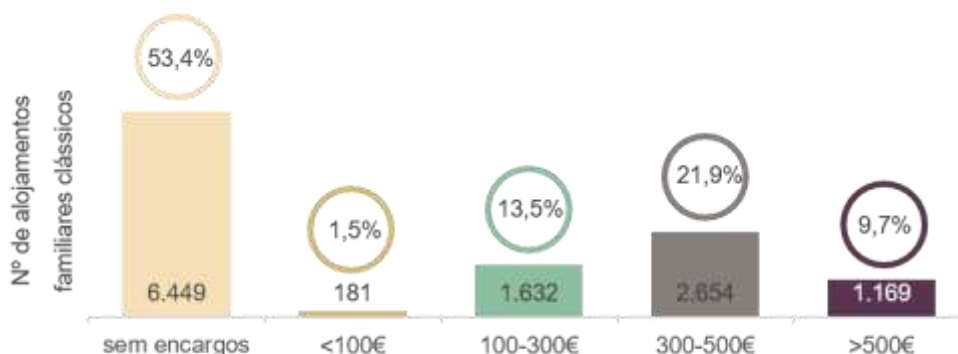


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender também as dinâmicas de mercado de arrendamento no concelho da Marinha Grande, procedeu-se a uma análise dos valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados. De acordo com o INE o valor médio mensal das rendas na Marinha Grande rondava, em 2011, os 242€, sendo que 39,2% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 299€.

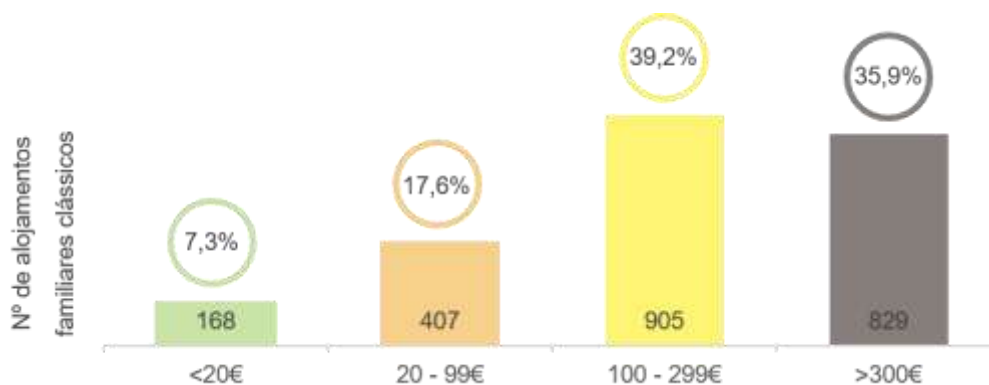


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda no concelho da Marinha Grande

Fonte: INE, 2011

Estes valores encontram-se muito desatualizados, uma vez que, refletem a realidade de um país que atravessava, à data de 2011, uma profunda crise económica. Atualmente, o mercado imobiliário assiste a um contínuo crescimento, como já referido, quer no



arrendamento, quer nas aquisições, observando-se um significativo aumento dos valores de ambos.

O gráfico 17 demonstra que as rendas inferiores a 20€ e o intervalo dos 20€ aos 99€ concentravam o menor número de alojamentos. É provável que nestes dois grupos estejam integradas famílias que vivem em habitações sociais com rendas apoiadas, e até arrendatários mais idosos, com rendas antigas que não foram sofrendo atualizações, não permitindo aos respetivos senhorios ter capacidade financeira para realizar obras de conservação necessárias.

Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O município da Marinha Grande tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir o direito de todos a uma habitação condigna. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

A Marinha Grande tem vindo a apoiar os munícipes nomeadamente através do Apoio à Habitação Social em regime de arrendamento apoiado. Este programa habitacional tem como objetivo concretizar uma política mais social e equitativa, tal como inclusiva, melhorar o bem-estar e a qualidade de vida das famílias que residem no Concelho e



permitir providenciar condições dignas à habitação.

No que diz respeito aos equipamentos e serviços de apoio social, conforme o Diagnóstico Social de 2016, estão incluídos, nomeadamente, a Associação para Desenvolvimento Económico e Social da Região da Marinha Grande – ADESER II, Associação de O.T.L do SOM, Associação Novo Olhar II, Associação Promoção Social de Vieira de Leiria – Jardim dos Pequeninós, Associação Social e Cultural de Casal Galego, Associação Vivasolidário, Centro Social e Paroquial de Vieira de Leiria, S.Silvestre – Associação de Solidariedade Social da Moita e a Santa Casa da Misericórdia da Marinha Grande.

Em matéria da designada habitação social, o Concelho dispõe de alguns fogos. Como demonstrado na tabela 11, entre o ano 2012 e 2015, o concelho da Marinha Grande diminuiu o número de edifícios com um alojamento, de 77 para 76, e aumentou o número de edifícios com dois ou mais alojamentos, de 25 para 27.

Tabela 11. Edifícios de habitação social por escalão de dimensão de alojamentos no concelho da Marinha Grande

Unidade Geográfica	Edifícios de habitação social			
	2015		2012	
	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos
Marinha Grande (Concelho)	76	27	77	25

Fonte: INE, 2012 e 2015

Os dados mais recentes, 2015, indicavam um total de 103 edifícios de habitação social que se dividiam em 275 fogos, dos quais, 246 se encontravam arrendados e 29 se encontravam vagos, como presente na tabela 12.



Tabela 12. Fogos de habitação social por destino dos fogos no concelho da Marinha Grande

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social			
	2015		2012	
	Vagos	Arrendados	Vagos	Arrendados
Marinha Grande (Concelho)	29	246	47	229

Fonte: INE, 2012 e 2015

Relativamente à tipologia dos fogos de habitação social existentes, tanto no ano de 2012 como em 2015, verificou-se que a maioria eram de tipologia T2 e T3, havendo um aumento ligeiro, de 224 para 225, nesse espaço temporal.

Tabela 13. Fogos de habitação social por tipologia de fogos no concelho da Marinha Grande

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social					
	2015			2012		
	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +
Marinha Grande (Concelho)	22	225	28	21	224	31

Fonte: INE, 2012 e 2015

Dos 246 fogos de habitação social arrendados em 2015, presente na tabela 12, é importante saber como se processavam e apoiavam os respetivos arrendamentos, sendo através de quatro tipos de contratos de arrendamento distintos: arrendamento apoiado, que dispunha da maioria dos fogos, com 125, de seguida a renda social, com 101 fogos, a renda apoiada com apenas 16 fogos e por último, com apenas 4 fogos destinados a outro tipo de contrato de arrendamento.

Tabela 14. Fogos de habitação social por tipo de contrato de arrendamento no concelho da Marinha Grande

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social			
	2015			
	Arrendamento apoiado	Renda apoiada	Renda social	Outro
Marinha Grande (Concelho)	125	16	101	4

Fonte: INE, 2015



3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, e outras entidades, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários definitivos datam de 2011, e os resultados preliminares dos Censos 2021 apenas estão disponíveis para alguns indicadores.

Face a essa limitação, e para um melhor desenvolvimento da presente ELH, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais da população particularmente frágil ao nível económico. Com base em inquéritos de diagnóstico diretos, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma amostra da população alvo no concelho de Marinha Grande, foi possível identificar potenciais agregados a candidatar ao 1º Direito.

A Marinha Grande tem alguns pedidos de ajuda para habitação, onde é possível identificar situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às circunstâncias de vida de cada agregado.

Ao longo dos últimos anos, o Município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no Concelho, contudo, face à dimensão e dinâmica do problema, e tendo em consideração as especificidades da realidade deste concelho, não foi ainda possível ultrapassá-lo por completo.

No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal da Marinha Grande, no âmbito da elaboração da presente ELH, particularmente no desenvolvimento da identificação de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em condições indignas,



procedeu ao desenvolvimento do já referido inquérito de diagnóstico, cujo modelo pode ser consultado no Anexo I deste documento, tendo sido preenchido no sentido de sinalizar casos concretos e atuais.

Através do tratamento dos dados obtidos contabilizaram-se 625 agregados no Concelho, que se traduzem num total de 1417 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, já analisados previamente, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna neste território.

Ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, com características específicas, aferiu-se que alguns têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica, sendo assim evidente que, a par do apoio no acesso à habitação, terá de existir, em paralelo, apoio no âmbito social, como, aliás, já acontece em parte.

Relativamente à caracterização dos 625 agregados, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra o gráfico 18, uma grande parte, 222, são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, preocupantes por se tratarem frequentemente de pessoas isoladas, mais velhas, e sem retaguarda familiar.

Por outro lado, as famílias mais alargadas, com pelo menos cinco elementos cada, têm menos expressão, ainda assim há a considerar 25 agregados com cinco elementos, nove com seis, quatro agregados contam com sete elementos e um agregado com oito pessoas.

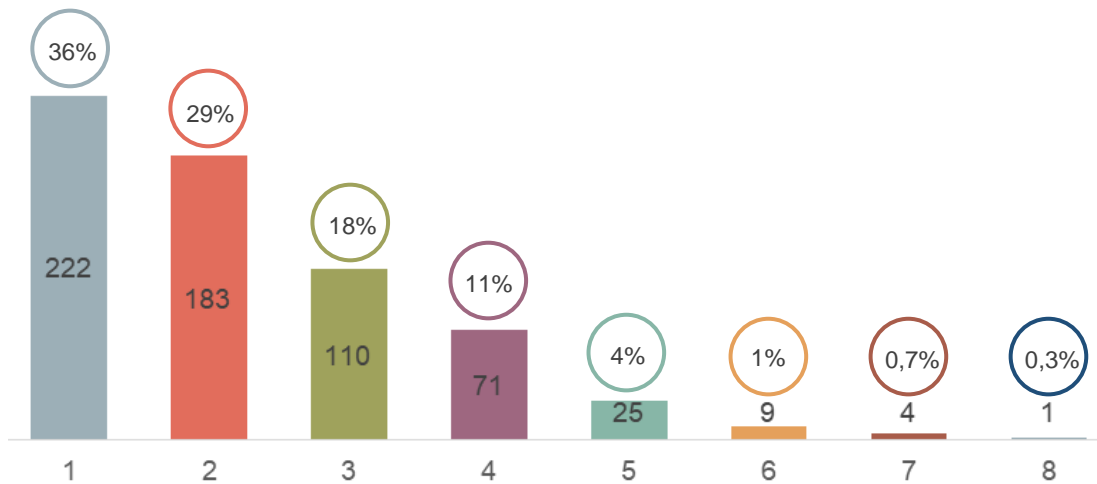


Gráfico 18. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMMG, 2022

Estes dados refletem a vulnerabilidade associada a estas famílias, que não têm condições para, de forma autónoma, solucionarem os seus problemas ao nível da habitação. Caso não se atue com a maior celeridade possível nestes casos, a tendência dos mesmos é o progressivo agravamento das condições em que vivem, bem como as consequências que daí advêm.

Muitos dos agregados sinalizados têm características específicas que lhes conferem, por vezes, uma maior urgência no que concerne à resposta habitacional a adotar, bem como a determinadas especificidades que as soluções habitacionais devem acautelar aquando da sua execução.

Como demonstra o gráfico 19, dos 625 agregados, 124 são agregados unititulados, 72 são agregados que são compostos por arrendatários com mais de 65 anos, 59 correspondem a adulto não dependente que viva sozinho e com 65 ou mais anos e 40 agregados têm pessoa(s) com deficiências. Salienta-se que algumas destas características podem ser cumulativas.

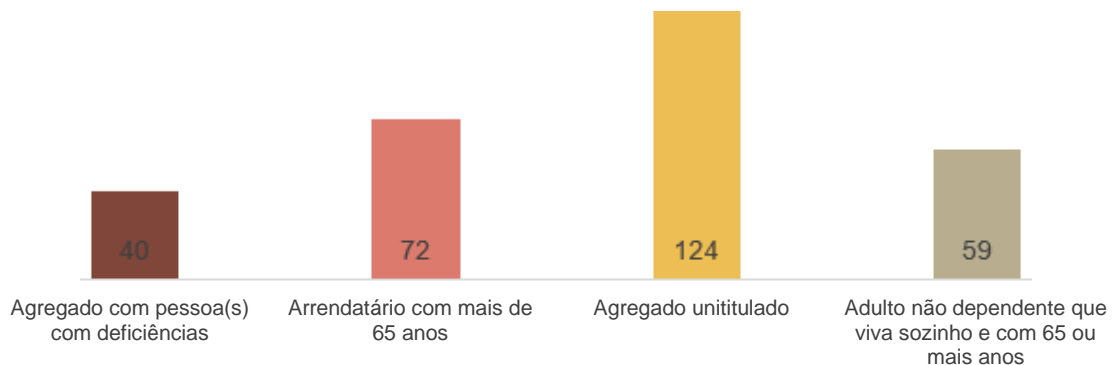


Gráfico 19. Características específicas associadas aos agregados

Fonte: Inquéritos CMMG, 2022

Já no que concerne ao espaço de residência, a esmagadora maioria, 376 agregados não vivem nem em casas próprias, nem em casas arrendadas, isto é, residem em “outro”, como demonstra o gráfico 20. Sendo que parte deles se enquadram na condição indigna de “Precariedade”, de acordo com o estabelecido pela alínea a) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual. É fundamental encontrar para estas pessoas uma solução habitacional o mais definitiva possível.

Não obstante a evidente indignidade habitacional destes casos, e outros semelhantes, é importante salientar que, esta realidade tem repercussões diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social, pelo que o Município considera fundamental o recurso ao 1º Direito.

Para além das efetivas fragilidades já apontadas, e das condições indignas em que se enquadra, é de salientar que estes têm como agravante uma profunda dificuldade em suportar o valor de uma renda mensal com os atuais preços de mercado. Assim, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma condições económicas para encontrar habitação dignas para todos, a candidatura ao 1º Direito apresenta-se como uma inequívoca solução.

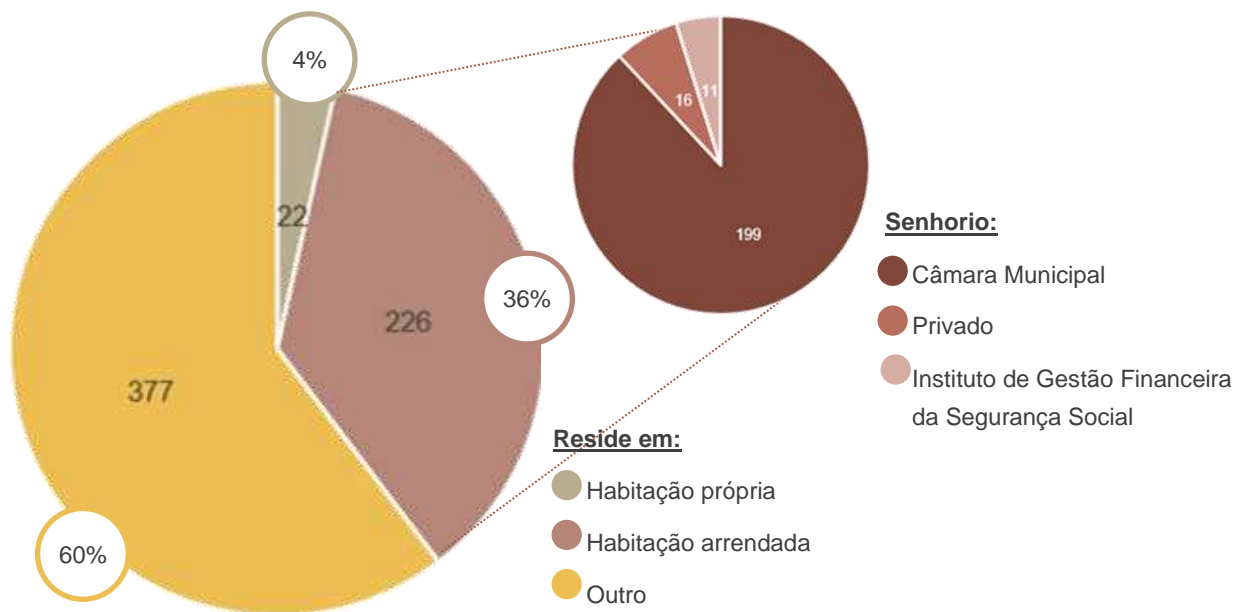


Gráfico 20. Propriedade das habitações/espacos atuais

Fonte: Inquéritos CMMG, 2022

Por outro lado, e tal como também se pode observar no gráfico 20, há 22 agregados que vivem em casas próprias, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade. Esta condição resultou numa permanente falta de manutenção das suas casas, atingindo, em alguns casos, situações muito críticas, particularmente ao nível da salubridade das mesmas.

Verifica-se ainda que um número significativo, 226 agregados, vivem em habitação arrendada, sendo que destes, 199 se encontram em habitação da Câmara Municipal, 16 no mercado de arrendamento privado e 11 em habitação do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS).

Consciente de todos estes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social, a oportunidade do



Programa 1º Direito é um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território da Marinha Grande.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, os inquéritos de diagnósticos desenvolvido pela, Câmara Municipal da Marinha Grande, CMMG integraram as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições destes 625 agregados.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 21, que a maioria, 378, vive em condições de precariedade, seguindo-se 202 em insalubridade e insegurança, depois a inadequação, com 18, e por fim, a sobrelotação, identificada em 27 agregados.

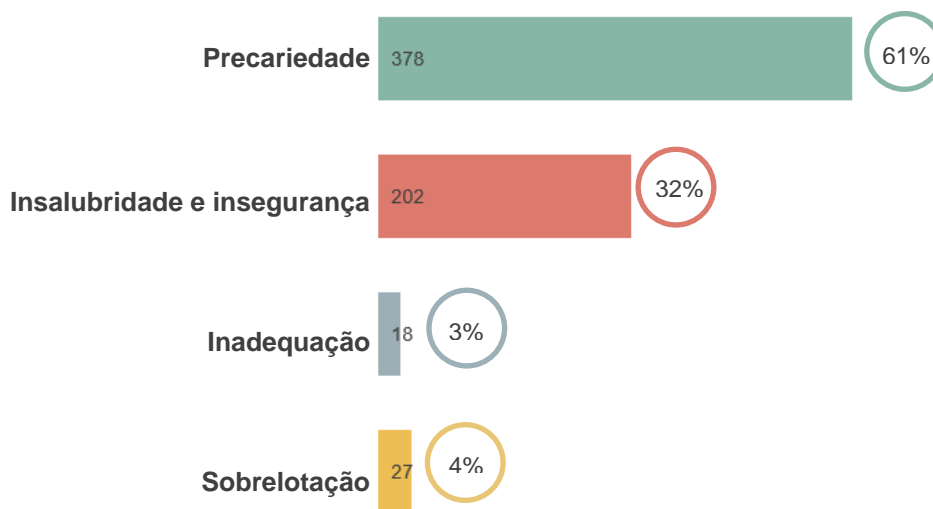


Gráfico 21. Condições indignas associadas aos 625 agregados

Fonte: Inquéritos CMMG, 2022

Dos 378 agregados que atualmente vivem em condição de precariedade, a esmagadora maioria, 320 vivem em alojamentos temporários, isto é, estão de forma temporária e/ou transitória, essencialmente, em espaços cedidos a título solidário ou em casas de familiares, sendo que estes agregados precisam de apoio para encontrar uma solução



habitacional definitiva. Seguem-se 28 que vivem em barracas/construções abarracadas, entre os quais algumas famílias de minorias étnicas, 20 agregados/pessoas sem-abrigo, há ainda identificados oito agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a violência doméstica, e por fim um agregado que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a insolvência e outro agregado cujo contrato de arrendamento não será renovado, sendo que um é unitulado.

Reitera-se que todos estes agregados precisam de apoio para encontrar uma habitação definitiva adequada às suas características, como tal acesso ao 1º Direto é fundamental.

A segunda condição indigna mais registada, a insalubridade e insegurança, conta com 202 agregados, de salientar que destes, 17 são proprietários dos imóveis em que ocupam, o que demonstra que há uma profunda carência económica destas pessoas que não lhes permite garantir a manutenção e conservação das suas habitações próprias ao longo dos anos.

Seguem-se 27 agregados a viver em sobrelotação, trata-se de agregados que vivem em habitações cuja tipologia que ocupam não é adequada ao número de elementos que os constitui, demonstrando assim ser inferior ao necessário, face às características destas famílias.

Por fim, estão identificados 18 agregados em inadequação, É importante salientar que, as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação, o que não acontece nas habitações dos agregados identificados nesta condição.



Todos os dados referidos e analisados refletem a evidente carência habitacional no Concelho, considerando-se estes fundamentais para o desenvolvimento da estratégia municipal a implementar, bem como para as soluções a adotar de modo a elencar cronogramas temporais e estabelecer as prioridades de intervenção.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, quer para arrendamento, quer para aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no Concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 3. Esquema Oferta/Procura

Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar uma casa que se ajuste às suas necessidades e condição económica. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social. É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar



a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, entre outro, a Câmara Municipal da Marinha Grande considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.



3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território da Marinha Grande, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Estratégia de reabilitação urbana, Área de Reabilitação Urbana, ARU e Operação de Reabilitação Urbana, ORU aprovada;
- Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbana da Marinha Grande aprovado;
- Localização privilegiada, proximidade à A8 e A17, grandes eixos rodoviários;
- Boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias;
- Localização estratégica, com proximidade a outros polos urbanos importantes, como Leiria;
- Recursos naturais e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Existência de fogos em regime de habitação social.

FRAQUEZAS

- Envelhecimento populacional;
- Isolamento da população mais idosa;
- Edificado degradado;
- Mercado de arrendamento limitado e com rendas elevadas.



AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Baixos recursos económicos em algumas faixas populacionais;
- Falta de capacidade de fixação da população jovem qualificada;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Elevado custo da habitação;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;





4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico como principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em condições indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho da Marinha Grande, que carecem de apoio específico e direcionado, sendo este absolutamente fundamental para um território mais coeso e justo.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de alguma carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade, sendo esta urgência devidamente articulada com a priorização das respetivas soluções habitacionais.

Um dos grandes problemas identificados, no que concerne à habitação no concelho, recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso dos agregados a uma habitação condigna e adaptadas às suas necessidades e características.

Possivelmente, a solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento significativo da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será, provavelmente, condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.



A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:

1º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

2º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma oferta de habitação social e de arrendamento acessível.

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

Modelo de Governação

Estratégia

Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades

Princípios 1º Direito



5 MODELO DE GESTÃO

5.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal da Marinha Grande assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.

A equipa deve ter na sua composição um técnico responsável pela temática da Habitação Municipal.

Deverá também atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento considerado necessário.



A adoção de um modelo de governação próprio de cada Município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, entre outros.

A articulação entre a Câmara Municipal da Marinha Grande e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação e a fiscalização das intervenções, sendo desta forma, competência da equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal assume as funções de direção política da equipa, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da mesma de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 4. Esquema modelo de gestão



A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, e acumulando ainda a experiência e competência para a melhor resolução dos problemas habitacionais na Marinha Grande.

A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o Município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, tornando-se, deste modo, oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, bem como a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a



materialização no “terreno” das soluções habitacionais necessárias à erradicação dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, possam surgir.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração do âmbito temporal da respetiva ELH, deverá ser dotada de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.

5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da GESTÃO nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

A montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de



responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município da Marinha Grande, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida por um técnico superior, com afetação



em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento,...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDR, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.



6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal da Marinha Grande considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico e identificação das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis para os mesmos.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 625 agregados, através dos inquéritos de diagnóstico realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente, por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi, ainda possível ultrapassar todas as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim, como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional na Marinha Grande se reflete de várias formas, sendo francamente mais evidente sob a forma de condições indigna de precariedade, em 57% dos casos identificados.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, em que o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento. É ainda importante referir que a Lei de Bases da Habitação



determina que a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Assim, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

O concelho da Marinha Grande, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma associada ao estado de conservação dos edifícios, como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população.



Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar a Marinha Grande um Concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades.

A autarquia está, assim, consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação assente numa estratégia integrada e devidamente articulada com matérias igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do Concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação da Marinha Grande procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio da integração social

A ELH da Marinha Grande promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes



objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo Município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da cooperação

A Câmara Municipal da Marinha Grande assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, das situações de habitação indigna no Município. A equipa técnica, prevista no capítulo 5, visa a avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, podendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que a ET tornará possível ao mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município da Marinha Grande pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território,



nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM da Marinha Grande preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio da estabilidade

A ELH da Marinha Grande privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação da Marinha Grande a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho da Marinha Grande, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, e entidades beneficiárias, designadamente a Câmara Municipal e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.



Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.

Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

Princípio da reabilitação do edificado

Embora algo condicionada, dada a complexidade no contexto imobiliário da Marinha Grande, a promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê, sempre que possível, o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, quer público, quer privado, ainda que esta solução habitacional seja complementada com aquisição de imóveis e subsequente reabilitação, bem como com construção nova, e aquisição de terrenos e construção nova, tal como demonstra a tabela “Soluções habitacionais e prioridades previstas”, no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.



Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o Município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, IGT, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.

Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH da Marinha Grande, existem agregados identificados a residir em habitação própria, vivendo os restantes sobretudo em habitações arrendadas ou alojamentos temporários, não dispondo estes de uma habitação própria ou arrendada. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível tendo em contas as limitações impostas pelo contexto imobiliário do concelho, enveredar pela via da reabilitação do edificado, e, em paralelo, apostar na construção nova como forma de garantir soluções habitacionais para todos os agregados que delas necessitam e que foram identificados nesta ELH. Pretende-se que os realojamentos necessários, cuja resposta será dada pela CMMG, sejam solucionados através do arrendamento dos fogos reabilitados e dos construídos.

Princípio refletido nas soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais realistas, que respondam efetivamente aos problemas da população alvo do 1º Direito. A grande prioridade do Município visa preconizar e concretizar soluções para todos os



agregados já identificados, e não obstante a efetiva maior urgência para os que se encontram a viver em condições de maior vulnerabilidade, é fundamental ter em consideração a maior ou menor complexidade, logística e burocracia associadas à execução das soluções previstas. Nesse sentido, foram elencados três níveis de prioridade, 1 a 3, para cada agregado na tabela de soluções e prioridades previstas do subcapítulo 7.2, sendo desta forma também possível estabelecer os cronogramas temporais do subcapítulo 7.3 do presente documento.

No que concerne à reabilitação do edificado existente, a intervenção municipal visa também contribuir, para a regeneração da imagem urbana do Concelho, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Importa realçar o facto de, atualmente, a Marinha Grande ter aprovada e publicada uma área de reabilitação urbana, que pode ser consultada no anexo II do presente documento, e respetiva operação de reabilitação urbana simples, pelo que, se alguns dos imóveis que forem adquiridos e/ou reabilitados estiverem inseridos na mesma, será possível usufruir dos benefícios fiscais associados à ARU.

Salienta-se que, a CMMG poderá a qualquer momento aprovar novas áreas de reabilitação urbana e novas operações de reabilitação urbanas, ORU, simples ou sistemáticas, nos termos da legislação em vigor. Os incentivos destes instrumentos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as ARU com ORU aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo



de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

De salientar que os instrumentos suprarreferidos apenas podem ser considerados na totalidade para ORU sistemáticas, sendo que as simples têm acesso apenas aos previstos entre a alínea a) e e). Caso se venha a considerar pertinente, a CMMG poderá recorrer aos instrumentos de execução legalmente previstos, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações



inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o Instituto Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, IFRRU, 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o Programa de Arrendamento Acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer “contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades”.

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, entre outros). Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de



incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal da Marinha Grande não poupará esforços. Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, que tal como menciona o referido diploma, pretende:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal da Marinha Grande pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, não descorando o estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



7 PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 625 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, como já foi referido.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da presente ELH foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos agregados já identificados que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente. É de salientar que, embora se tenha verificado casos de agregados em habitações com vários problemas, apenas se associou uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho a cada agregado.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH.

A autarquia da Marinha Grande pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos.

Como já foi referido, atendendo à situação imobiliária do concelho da Marinha Grande, embora a autarquia tenha, efetivamente, uma política habitacional que pretende promover e incentivar a reabilitação do edificado existente, não é possível adotar este tipo de intervenção como única. Assim, as opções habitacionais tomadas no âmbito do 1º Direito incluem uma solução mista, que integra a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, a aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente



reabilitação dos mesmos, a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais e a aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados.

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades previstas, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 625 agregados, identificados através dos inquéritos de diagnóstico.

É ainda importante salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais e respetivo cronograma temporal.



7.2 | Tabelas de soluções e prioridades previstas

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE				
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
PRECARIEDADE	CC01	T2	2														X				X	5
	CC02	T2	2														X				X	5
	CC03	T1	2														X				X	5
	CC04	T3	5														X				X	5
	CC05	T3	5														X				X	5
	CC06	T3	5														X				X	5
	CC07	T4	6														X				X	5
	CC08	T4	5														X				X	5
	CC09	T3	5														X				X	5
	CC10	T2	2														X				X	5
	CC11	T3	6														X				X	3
	CC12	T2	3														X				X	3
	CC13	T2	4														X				X	3
	CC14	T2	3														X				X	3
	CC15	T3	5														X				X	3
	CC16	T3	4														X				X	3
	CC17	T2	4														X				X	3
	CC18	T2	1														X				X	3
	CC19	T2	3														X				X	3
	CC20	T3	5														X				X	3
	CC21	T3	5														X				X	3
	CC25	T4	7														X				X	3
	CC26	T4	7														X				X	3
	CC27	T3	5														X				X	3
	CC28	T3	5														X				X	3
	CC29	T1	1														X				X	3
	CC22	T3	8														X				X	3
	CC23	T3	3														X				X	3
	CC24	T3	4														X				X	3
	CC30	T2	3														X				X	2



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unifamiliar	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
	IH002	T3	3			X								X					1
	IH001	T2	4															X	5
	IH003	T1	2														X	5	
	IH004	T2	3												X			1	
	IH006	T3	5			X									X			1	
	IH005	T1	1												X			5	
	IH007	T1	1												X			5	
	IH008	T1	1												X			1	
	IH009	T3	3			X									X			1	
	IH010	T2	4													X		5	
	IH011	T2	3			X									X			1	
	IH012	T2	2												X			5	
	IH013	T2	2												X			5	
	IH014	T2	3			X									X			5	
	IH015	T2	4												X			5	
	IH016	T2	4												X			5	
	IH 017	T1	1												X			5	
	IH018	T3	4			X									X			3	
	IH019	T2	3												X			1	
	IH020	T1	1						X							X		5	
	IH021	T1	1												X			4	
	IH022	T1	1												X			4	
	IH023	T1	1												X			4	
	IH024	T2	4												X			4	
	IH025	T1	2												X			4	
	IH026	T2	3												X			1	
	IH027	T1	1												X			4	
	IH028	T2	3												X			1	
	IH029	T1	1												X			4	
	IH030	T1	1												X			4	

PRECARIEDADE



1.º DIREITO

CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência:	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais
	IH031	T1	2											X			X		4
	IH032	T2	3											X					1
	IH033	T1	1											X					3
	IH034	T1	1					X						X					4
	IH035	T1	2				X							X					4
	IH261	T2	3				X							X					4
	IH036	T1	1					X						X					4
	IH037	T1	1					X						X					4
	IH333	T1	2				X							X					3
	IH038	T1	2				X							X					3
	IH 039	T1	2				X							X					3
	IH040	T1	2											X					3
	IH262	T1	2				X							X					3
	IH041	T1	2				X							X					3
	IH263	T2	3				X							X					3
	IH042	T1	2											X					3
	IH043	T1	2											X					3
	IH264	T1	1	X										X					3
	IH044	T2	3											X					3
	IH046	T1	2				X							X					3
	IH265	T1	2				X							X					3
	IH047	T1	1					X						X					4
	IH266	T1	1											X					1
	IH054	T1	1					X						X					3
	IH049	T1	1											X					3
	IH053	T1	2				X							X					3
	IH267	T1	1											X					3
	IH268	T1	2				X							X					3
	IH052	T2	3				X							X					3
	IH269	T2	3				X							X					3

PRECARIEDADE



**PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022**

**PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022**

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoas c/ deficiência	Arrendatário com mais de 65 anos	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	IH050	T2	3															X	3
	IH055	T1	2			X												X	3
	IH270	T4	5			X													1
	IH060	T2	2																2
	IH059	T1	1		X														4
	IH058	T1	1																1
	IH057	T1	2																4
	IH064	T1	2				X												4
	IH065	T3	4				X												1
	IH066	T2	3																3
	IH067	T1	2				X												3
	IH272	T1	1																3
	IH068	T1	2																3
	IH069	T2	4																3
	IH070	T1	1																3
	IH071	T1	3																3
	IH273	T2	1																3
	IH072	T1	2				X												5
	IH073	T1	1																5
	IH274	T1	1									X							5
IH074	T2	3				X												5	
IH075	T2	3																5	
IH275	T1	1																5	
IH276	T1	2				X												5	
IH1	T2	4				X												5	
IH278	T1	1																4	
IH279	T1	1																4	
IH076	T3	4																1	
IH077	T1	1															X	2	
IH280	T1	2															X	2	



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
	IH078	T1	1					X										X	2
	IH281	T1	1															X	2
	IH079	T2	3													X			5
	IH080	T2	3				X									X			5
	IH282	T2	3																1
	IH081	T2	4													X			5
	IH283	T2	2													X			1
	IH082	T2	3													X			5
	IH083	T3	5													X			5
	IH084	T3	5													X			1
	IH0085	T1	2															X	2
	IH086	T1	2				X											X	2
	IH087	T1	1					X											4
	IH285	T1	1														X		4
	IH0088	T1	1					X										X	4
	IH089	T1	1															X	4
	IH090	T1	1															X	4
	IH091	T1	1															X	4
	IH092	T1	2															X	4
	IH287	T1	1															X	4
	IH0093	T1	2															X	4
	IH288	T1	1															X	4
	IH 094	T1	2				X											X	4
	IH289	T1	1															X	4
	IH095	T1	1															X	4
	IH096	T1	1														X		4
	IH290	T1	1														X		4
	IH097	T1	1															X	4
	IH291	T1	2															X	4
	IH098	T1	2															X	4

PRECARIEDADE



CONDICÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE				
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de empreendimentos habitacionais		Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados			
PRECARIEDADE	IH292	T1	2															X				4	
	IH099	T1	1																X				4
	IH293	T1	2																X				4
	IH294	T1	2																X				4
	IH295	T1	2																X				4
	IH297	T1	1																X				4
	IH298	T1	1																X				4
	IH100	T2	3																X				5
	IH300	T2	4																X				5
	IH301	T1	2																	X			4
	IH302	T1	1																X				1
	IH101	T3	4																X				1
	IH102	T2	3																X				5
	IH103	T1	2																	X			4
	IH104	T1	2																	X			4
	IH105	T3	5																	X			1
	IH106	T1	1																	X			4
	IH107	T2	3																	X			4
	IH108	T1	2																	X			4
	IH109	T2	3																	X			4
	IH110	T1	1																	X			4
	IH111	T1	2							X										X			4
IH112	T1	2																	X			4	
IH114	T1	1																	X			4	
IH115	T2	3							X										X			4	
IH116	T1	1																	X			4	
IH117	T1	1							X										X			4	
IH120	T1	2																	X			4	
IH121	T1	1																	X			4	
IH122	T1	1																	X			4	



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE								
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados						
PRECARIEDADE	IH123	T1	2															X							4	
	IH124	T1	2																X							2
	IH125	T2	3																X							2
	IH126	T1	2				X																			1
	IH127	T1	1																							2
	IH128	T2	3																							2
	IH129	T2	3																							2
	IH131	T1	1																							2
	IH132	T3	4				X																			1
	IH133	T1	2				X																			2
	IH134	T1	2				X																			2
	IH135	T1	1																							2
	IH136	T1	1																							2
	IH137	T2	3		X																					1
	IH139	T1	2																							2
IH303	T1	1																							2	
IH304	T1	2																							4	
IH141	T2	3				X																			2	
IH305	T1	2																							2	
IH142	T2	3																							2	
IH143	T2	4																							2	
IH306	T1	1		X																					2	
IH144	T1	2							X																2	
IH146	T2	4						X																	2	
IH147	T2	3					X																		2	
IH149	T2	3																							4	
IH150	T1	1																							4	
IH152	T2	3							X																4	
IH153	T1	1																							4	
IH154	T1	1																							4	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
	IH155	T1	2			X							X				X	4
	IH156	T2	4										X				X	4
	IH157	T2	4										X				X	5
	IH158	T2	3										X				X	5
	IH307	T1	1										X				X	5
	IH308	T1	2										X				X	5
	IH160	T1	2			X							X				X	5
	IH309	T1	2										X				X	5
	IH161	T1	1										X				X	5
	IH162	T2	3										X				X	5
	IH163	T3	3			X							X				X	5
	IH164	T1	2										X				X	5
	IH310	T1	1										X				X	5
	IH165	T1	1										X				X	5
PRECARIEDADE	IH311	T2	4										X					1
	IH312	T2	4			X							X				X	5
	IH167	T1	2										X				X	5
	IH313	T1	1										X				X	5
	IH314	T1	2										X				X	5
	IH168	T1	2			X							X				X	5
	IH169	T1	2										X				X	5
	IH316	T3	4										X				X	1
	IH317	T1	2										X				X	5
	IH318	T1	1										X				X	5
	IH320	T1	1										X				X	5
	IH321	T2	3										X				X	5
	IH322	T1	1										X				X	5
	IH323	T1	1										X				X	5
	IH170	T2	3										X				X	5
	IH171	T1	2				X						X				X	5



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ passos e/ deficientes)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de empreendimentos habitacionais
PRECARIEDADE	IH172	T3	3				X							X				X	1
	IH173	T1	2											X				X	5
	IH324	T1	1											X				X	5
	IH325	T1	2											X					1
	IH174	T1	1											X				X	5
	IH326	T2	4											X				X	5
	IH327	T2	3											X				X	5
	IH329	T3	3											X				X	5
	IH175	T2	2					X						X					1
	IH176	T2	4											X					1
	IH177	T1	2					X						X			X		5
	IH178	T3	4											X					1
	IH331	T2	2											X					1
	IH179	T2	3											X					1
	IH332	T1	2											X				X	5
	IH180	T2	3					X						X				X	5
	IH182	T1	1											X				X	5
	IH183	T1	1											X				X	5
	IH184	T2	3											X				X	5
	NO028	T1	1											X				X	5
	IH186	T2	2											X				X	1
	NO009	T1	1											X				X	5
	IH235	T1	2											X				X	5
IH236	T1	1											X				X	5	
IH188	T2	3											X				X	5	
IH237	T2	3											X				X	5	
IH189	T2	3											X				X	5	
IH190	T1	2											X				X	5	
IH238	T1	2											X				X	5	
IH191	T2	4											X				X	1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
	IH239	T3	4												X				1
	NO003	T1	2															X	5
	NO026	T1	1															X	5
	IH194	T1	2															X	5
	NO010	T1	1															X	5
	IH195	T1	1															X	5
	NO004	T1	1															X	5
	IH243	T2	3															X	5
	NO027	T1	1															X	5
	IH197	T1	2															X	5
	IH244	T1	2															X	5
	NO014	T1	1															X	5
	IH245	T1	2															X	4
	IH200	T1	2						X									X	5
	IH246	T1	1															X	5
	IH201	T2	4															X	5
	IH202	T3	4						X									X	1
	IH203	T2	3						X									X	5
	IH204	T1	2															X	5
	IH207	T1	2															X	5
	IH208	T1	2						X									X	4
	IH210	T2	3						X									X	5
	IH212	T2	3															X	5
	IH213	T2	3															X	5
	IH214	T3	3						X									X	1
	IH216	T2	4						X									X	5
	IH219	T1	2															X	5
	IH220	T1	2						X									X	5
	IH249	T1	1															X	4
	IH 221	T1	2															X	4

PRECARIEDADE



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE					
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiênci(a)s	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	CM/CMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Acquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Acquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados			
PRECARIEDADE	IH252	T1	1									X					X					4	
	IH222	T1	2			X						X						X					4
	IH223	T1	1									X						X					4
	IH224	T2	3				X					X						X					4
	IH225	T2	4				X					X						X					4
	IH226	T2	4														X						1
	IH228	T1	1									X						X					4
	IH229	T1	2							X								X					4
	IH230	T2	3							X								X					4
	IH232	T1	2					X										X					5
	IH233	T1	1															X					5
	IH255	T2	3															X					5
	IH256	T1	2				X											X					5
	IH257	T1	2					X										X					5
	IH259	T1	2															X					5
	IH333	T1	1					X										X					5
	IH335	T1	1															X					5
	JFMG01	T2	3															X					5
	JFMG02	T1	2							X								X					5
	SAAS09	T1	1															X					5
	SAAS11	T1	2					X										X					5
	SAAS13	T2	4															X					5
	SAAS14	T1	1											X				X					5
	SAAS15	T1	1															X					5
	SAAS19	T2	4															X					5
SAAS21	T1	1											X				X					5	
SAAS22	T1	2															X					5	
SAAS24	T1	1															X					5	
SAAS23	T1	1															X					1	
SAAS25	T1	1															X					5	



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADES DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ parceiro(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de empreendimentos habitacionais	
	SAAS26	T1	1															X	5
	SAAS28	T2	4							X								X	5
	SAAS29	T3	5															X	5
	SAAS30	T1	1							X								X	5
	SS09	T1	1															X	4
	IH118	T2	3														X	5	
	IH145	T1	2							X									5
	IH113	T1	1																5
	IH185	T1	2														X		5
	IH192	T1	1							X							X		5
	IH241	T3	4				X												1
	IH196	T1	1					X								X			5
	IH248	T2	4													X			5
	IH209	T1	1							X									5
	IH234	T1	1					X									X		1
	IH260	T1	1					X											5
	IH284	T1	2							X									5
	IH296	T2	3							X									5
	IH319	T2	3							X									5
	IH242	T2	4							X									5
	ND030	T1	1							X								X	1
	ND031	T1	1							X								X	1
	IH337	T1	1							X								X	1
	ND029	T1	1							X									1
	SS12	T3	4							X									1
	SAAS08	T2	2				X												1
	IH051	T1	1															X	1
	IH056	T1	2															X	1
	IH062	T1	1															X	1
	IH138	T1	1					X										X	1

PRECARIEDADE



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS					PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoas c/ deficientes)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados
PRECARIEDADE	IH148	T2	3															X		1
	IH166	T1	1					X										X		1
	IH328	T1	2		X													X		1
	IH181	T2	3		X															1
	IH198	T1	1					X												1
	IH244	T1	2		X															1
	IH217	T2	2		X															1
	IH218	T1	2		X		X													1
	IH250	T2	3																	1
	IH231	T1	1					X												1
	SAAS12	T2	4		X															1
	SAAS18	T1	1		X															1
	PSP01	T1	1						X											1
	PSP02	T1	2																	1
	SAAS16	T3	5																	1
	SAAS17	T2	4																	1
	SAAS27	T3	3				X													1
	JFM003	T1	1							X										5
	HS099	T1	2				X													2
	HS001	T2	3				X				X									2
HS116	T1	1								X									2	
HS100	T1	1		X						X									2	
HS002	T1	2				X				X									2	
HS102	T1	2		X		X				X									2	
HS103	T1	2			X					X									2	
HS117	T1	1						X		X									2	
HS004	T1	1			X					X									3	
HS105	T1	1								X									2	
HS047	T1	1			X			X		X									2	
HS106	T1	2		X		X				X									2	



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiente(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de empreendimentos habitacionais	
	HS048	T1	2											X	X				2
	HS005	T2	3		X					X				X	X				3
	HS107	T1	2				X							X	X				2
	HS049	T1	1											X	X				2
	HS109	T1	2				X							X	X				2
	HS006	T2	3				X							X	X				2
	HS050	T1	1							X				X	X				2
	HS110	T1	1			X								X	X				2
	HS118	T1	1			X								X	X				2
	HS051	T1	2											X	X				2
	HS111	T1	1			X								X	X				2
	HS007	T2	4							X				X	X				2
	HS062	T1	1							X				X	X				2
	HS063	T1	2							X				X	X				2
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	HS064	T1	1		X			X						X	X				2
	HS112	T1	1		X			X						X	X				2
	HS119	T1	1		X			X						X	X				2
	HS113	T1	1		X			X						X	X				2
	HS114	T1	2				X							X	X				2
	HS065	T1	1							X				X	X				2
	HS115	T1	2			X								X	X				2
	HS139	T1	2							X				X	X				2
	HS56	T1	2		X									X	X				2
	HS 009	T2	3					X						X	X				2
	HS121	T1	1								X			X	X				2
	HS141	T1	2			X								X	X				2
	HS142	T1	1			X								X	X				2
	HS57	T1	2			X								X	X				3
HS010	T1	2					X						X	X				3	
HS143	T1	1		X									X	X				2	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE				
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiênci(a)s	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CM/MS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
	HS58	T1	2																		3	
	HS 011	T1	2			X																2
	HS 122	T1	1																			2
	HS144	T1	2			X																2
	HS59	T1	2			X																3
	HS145	T1	1			X																2
	HS 012	T1	1			X																3
	HS146	T1	1			X																2
	HS147	T1	2				X															2
	HS60	T1	1																			2
	HS148	T2	3																			2
	HS 013	T1	1					X														2
	HS149	T2	3				X															2
	HS150	T2	3				X															2
	HS151	T1	1			X																2
	HS153	T1	1																			2
	HS154	T1	1																			2
	HS155	T1	1					X														2
	HS 125	T1	2			X																2
	HS156	T1	2																			2
	HS157	T1	1																			2
	HS 015	T2	3																			2
	HS61	T1	2																			2
	HS158	T2	4				X															2
	HS62	T2	3			X																2
	HS160	T1	1																			2
	HS161	T1	1					X														2
	HS 126	T1	1			X																2
	HS162	T1	1																			2
	HS 127	T1	1																			2

INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS					PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiênci(a)s	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	
	HS64	T2	3		X										X				2	
	HS128	T1	1		X					X					X				2	
	HS65	T1	2		X					X					X				2	
	HS66	T1	1		X			X							X				2	
	HS 019	T1	2												X				2	
	HS67	T2	3		X					X					X				2	
	HS130	T1	2							X					X				2	
	HS 020	T1	1					X							X				2	
	HS68	T2	4							X					X				3	
	HS 021	T1	2			X									X				2	
	HS163	T2	4				X			X					X				2	
	HS164	T2	4				X			X					X				2	
	HS69	T2	4			X				X					X				3	
	HS131	T2	3				X								X				2	
	HS166	T2	3			X				X					X				2	
	HS167	T1	2			X				X					X				2	
	HS70	T1	2			X				X					X				3	
	HS168	T2	3				X			X					X				2	
	HS 024	T1	1			X				X					X				2	
	HS132	T1	1			X				X					X				2	
	H71	T1	1			X		X							X				3	
	HS169	T2	3							X					X				2	
	HS170	T1	2							X					X				2	
	HS 025	T1	2			X				X					X				2	
	HS72	T2	4				X			X					X				3	
	HS171	T1	1							X					X				2	
	HS133	T1	1					X							X				2	
	HS172	T1	1					X							X				2	
	HS173	T1	2			X				X					X				2	
	HS 026	T1	2			X				X					X				2	

**INSALUBRIDADE E
INSEGURANÇA**



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiente(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financiera da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
	HS73	T2	4	X											X				3
	HS174	T1	1	X											X				2
	HS175	T1	1												X				2
	HS134	T1	2												X				2
	HS177	T1	1												X				2
	HS 027	T1	2												X				3
	HS178	T1	1												X				2
	HS135	T1	2	X											X				2
	HS179	T1	2		X										X				2
	HS 028	T1	2			X									X				3
	HS180	T1	1					X							X				2
	HS 029	T1	2		X										X				3
	HS77	T2	3		X										X				2
	HS181	T1	1					X							X				2
	HS 030	T1	2		X										X				3
	HS182	T1	1	X											X				2
	HS78	T2	3												X				2
	HS136	T1	2				X								X				2
	HS184	T2	4				X								X				2
	HS 031	T1	1					X							X				3
	HS79	T3	5				X								X				2
	HS186	T1	2				X								X				2
	HS187	T2	4				X								X				2
	HS188	T1	2				X								X				2
	HS137	T2	3												X				2
	HS189	T1	1												X				2
	HS190	T1	2												X				2
	HS138	T2	3												X				2
	HS191	T1	1												X				2
	HS80	T2	4												X				3



PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS					PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
	HS192	T2	3			X			X						X					2	
	HS193	T1	2			X			X						X					2	
	HS194	T2	3						X						X					2	
	HS195	T1	2			X			X						X					2	
	HS 032	T2	4						X						X					2	
	HS81	T1	1						X						X					3	
	HS196	T1	2			X			X						X					2	
	HS197	T1	1					X	X						X					2	
	HS82	T1	2	X					X						X					3	
	HS46	T2	3			X			X						X					2	
	HS198	T1	1						X						X					2	
	HS199	T1	1					X	X						X					2	
	HS83	T1	1			X			X						X					3	
	HS200	T1	1						X						X					2	
	HS 034	T1	1						X						X					2	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	HS45	T1	2						X						X					2	
	HS84	T1	1			X			X						X					3	
	HS201	T2	3				X		X						X					2	
	HS85	T1	2						X						X					3	
	HS 035	T2	4						X						X					2	
	Hs86	T1	1			X			X						X					3	
	HS202	T1	1		X				X						X					2	
	HS44	T1	1						X						X					2	
	HS 036	T1	2			X			X						X					2	
	HS87	T2	3			X			X						X					3	
	HS 037	T2	4							X					X						2
	IH88	T2	4							X					X						2
	HS 038	T1	1		X					X					X						2
	HS89	T1	2			X				X					X						2
	HS42	T1	2		X					X					X						2



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE				
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiênci(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privada	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos		Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
	Hs90	T1	1																		2	
	HS 039	T1	2																			2
	HS91	T1	1																			2
	HS 040	T2	3																			2
	HS41	T1	2																			2
	HS92	T2	3																			2
	HS 098	T1	1																			2
	HS93	T2	3																			2
	HS94	T1	2																			2
	HS85	T2	3																			2
	HS 097	T1	1																			3
	HS96	T2	4																			3
	JFMG03	T2	4																			2
	SAAS01	T1	1																			2
	SAAS02	T1	2																			2
	SAAS05	T1	1																			2
	SAAS06	T1	1																			2
	SAAS07	T1	1																			2
	SS01	T1	2																			2
	SS02	T1	1																			2
	SS03	T2	3																			2
	SS04	T3	5																			2
	SS05	T1	1																			2
	SS06	T1	1																			2
	SS07	T1	1																			2
	SS08	T1	2																			2
	SS10	T1	1																			2
	SS11	T1	1																			2
	ND032	T1	2																			2
	IGF01	T1	1																			2



PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoas c/ deficiências)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMMG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	IGF02	T2	4		X										X				2
	IGF03	T1	1												X				2
	IGF04	T1	1												X				2
	IGF05	T3	5		X										X				2
	IGF06	T2	3			X									X				2
	IGF07	T2	3		X										X				2
	IGF08	T1	2												X				2
	IGF09	T3	6												X				2
	IGF10	T1	1												X				2
	IGF11	T1	2												X				2
	INADEQUAÇÃO	HS101	T1	4	X		X										X		
HS003		T1	1		X											X			3
HS104		T1	2		X											X			2
HS108		T1	1	X												X			2
HS140		T1	1													X			2
HS162		T2	4			X										X			2
HS 014		T1	2		X											X			3
HS 016		T1	1					X								X			3
HS 017		T1	2		X											X			2
HS 023		T1	2	X												X			2
Hs74		T2	4	X												X			3
HS75		T1	1	X												X			3
JFM001		T1	1						X							X			1
JFM002		T1	1					X								X			1
PSP03		T1	1				X									X			1
SAAS03		T2	4	X												X			1
SAAS04		T1	2	X												X			1
SAAS10	T1	1	X													X		1	



CONDIÇÃO INDGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS				PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE			
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoas c/ deficiências)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado inutilizado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Arrendada Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Outro	Beneficiário Direto	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	CMCM	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
SOBRELOTAÇÃO	HS 008	T3	6												X						1	
	HS 123	T1	2	X						X												1
	HS159	T2	4			X																1
	HS63	T2	3			X																3
	HS 018	T3	5				X															1
	HS 129	T2	4			X																1
	HS 022	T2	3			X																1
	HS165	T3	6			X																1
	HS176	T2	3			X																1
	HS76	T2	4			X																3
	HS183	T3	6			X																1
	HS185	T2	4			X																1
	HS 033	T3	5		X																	1
	IH061	T4	7										X									1
	IH063	T4	7			X					X											1
	IH286	T1	2			X					X											1
	IH130	T4	6								X											1
	IH151	T4	5								X											1
	IH159	T4	5								X											1
	IH187	T4	6								X											1
	IH240	T2	3								X											1
	IH193	T3	5								X										X	1
	IH199	T4	6								X											1
	IH247	T2	3								X											1
	IH253	T2	4								X											1
	IH254	T1	2								X											1
	SAAS31	T3	3								X											1
	Totais			1417	40	72	124	59	23	199	16	11	376	22	11	592	291	22	96	216		



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 625 agregados, a maioria, 592 terão soluções habitacionais promovidas pela Câmara Municipal da Marinha Grande, enquanto 22 serão beneficiários diretos e por fim, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, enquanto entidade beneficiária, dará resposta a 11 agregados.

Como já foi referido, as opções habitacionais adotadas pela CMMG no âmbito do Programa 1º Direito foram, parcialmente, condicionadas por circunstâncias do contexto imobiliário atual do concelho. Não obstante a efetiva necessidade de reabilitação de edificado existente, não é viável adotar esta solução como resposta exclusiva para os 625 agregados. Como tal, o município optou por um conjunto de soluções habitacionais que visa, sobretudo, dar uma resposta adequada a todas estas famílias identificadas.

Por fim, e relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em cinco níveis sendo o nível 1 de resolução mais rápida e o nível 5 o mais tardio, estando estes também relacionados com o cronograma de execução das intervenções, apresentado no subcapítulo 7.3.



7.3 | Cronogramas de execução temporal

A Estratégia Local de Habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de uma equipa técnica, ET, que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH da Marinha Grande obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.

3. Instalação da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa



começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

A equipa técnica deverá ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da ET, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir a erradicação destas situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia da Marinha Grande, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.

7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da ET, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.



8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEF, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da ET. Desta forma procura-se, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da ET, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pela ET até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo do período de vigência da operação a ET terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo



de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria ET.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH da Marinha Grande para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá à equipa técnica da ELH da Marinha Grande fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Aprovação da ELH						
2. Nomeação de um Diretor Técnico						
3. Instalação da E.T.						
4. Recrutamento da Equipa						
5. Aprovação do Plano de Atividades						
6. Formação Específica						
7. Resolução de Problemas Prioritários						
8. Protocolos						
9. Elaboração de Projetos						
10. Gestão de Realojamentos						
11. Ações Estratégicas						
12. Monitorização e Report						
13. Contributo para a N.G.P.H.						

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas, até 2027, sendo necessário definir prioridades, a CMMG prevê iniciar todas as soluções habitacionais elencadas, entre 2023 e 2027, como se pode verificar nos cronogramas temporais infra.

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMMG

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMMG

Número de soluções a executar por ano pela <u>entidade beneficiária CMMG</u>						
Soluções Habitacionais Previstas	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	67	155	36	-	-	258
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	-	-	-	-	22	22
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	29	-	-	34	33	96
Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	-	26	50	50	90	216
TOTAIS	96	181	86	84	145	592



Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - IGFSS

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – IGFSS

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária IGFSS						
Soluções Habitacionais Previstas	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	11	-	-	-	11

Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos <u>beneficiários diretos (agregados com casa própria)</u>						
Soluções Habitacionais Previstas	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	5	17	0	-	-	22

Por fim, sublinha-se que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 625 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.



8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação da Marinha Grande a celebração contínua de parcerias estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de participação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas, cujo principal objetivo é o acesso a uma solução habitacional adequada, financiada através do 1º Direito. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do Município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal da Marinha Grande pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo III do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH da Marinha Grande serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.



10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a ELH um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alterações que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH da Marinha Grande, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação.



11 BIBLIOGRAFIA

Planos e documentos municipais

Diagnóstico Social do Concelho da Marinha Grande – 2016

Legislação

(na sua redação atual)

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Lei n.º 83/2019, 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação - estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro - Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º



307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Sites Consultados

Câmara Municipal da Marinha Grande. Acedido em fevereiro de 2022, em: <http://www.cm-Marinha Grande.pt/>

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em janeiro de 2022, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.



Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com 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.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

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.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹³, 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 unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

¹³ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.
- d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a 4 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) e, no caso dos beneficiários diretos a que se refere o artigo 25.º, que detenham um património de valor inferior a 60 vezes o IAS.

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.



Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento territorial do concelho da Marinha Grande e freguesias.....	12
Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho da Marinha Grande	24
Figura 3. Esquema Oferta/Procura	54
Figura 4. Esquema modelo de gestão	64

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho da Marinha Grande.....	15
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho da Marinha Grande	23
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho da Marinha Grande.....	23
Tabela 4. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria.....	25
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria.....	26
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho da Marinha Grande	27
Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego	32
Tabela 8. Edifícios (Nº) no concelho e nas freguesias da Marinha Grande.....	33
Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos) do concelho e das freguesias da Marinha Grande.....	34
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias da Marinha Grande	40



Tabela 11. Edifícios de habitação social por escalão de dimensão de alojamentos no concelho da Marinha Grande	45
Tabela 12. Fogos de habitação social por destino dos fogos no concelho da Marinha Grande.....	46
Tabela 13. Fogos de habitação social por tipologia de fogos no concelho da Marinha Grande.....	46
Tabela 14. Fogos de habitação social por tipo de contrato de arrendamento no concelho da Marinha Grande.....	46

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho da Marinha Grande	16
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho da Marinha Grande.....	17
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho da Marinha Grande.....	19
Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho da Marinha Grande.....	20
Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho da Marinha Grande.	21
Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho da Marinha Grande.....	22
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho da Marinha Grande	28
Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho da Marinha Grande.....	29
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho da Marinha Grande.....	30



Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho da Marinha Grande.....	31
Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias da Marinha Grande.....	35
Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias da Marinha Grande.....	35
Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho da Marinha Grande	37
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias da Marinha Grande.....	38
Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho da Marinha Grande.....	39
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) no concelho da Marinha Grande	43
Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda no concelho da Marinha Grande.....	43
Gráfico 18. Número de elementos por agregado.....	49
Gráfico 19. Características específicas associadas aos agregados	50
Gráfico 20. Propriedade das habitações/espacos atuais	51
Gráfico 21. Condições indignas associadas aos 625 agregados.....	52

PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

Anexos

ANEXO I – Modelo base de inquérito local para a identificação de pessoas em condições indignas

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade *: Contacto: _____

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação *: _____ N.º de pessoas do agregado *: _____

Freguesia *: _____

Morada *: _____

Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:

Arrendatário com mais de 65 anos:
 Agregado untitulado:
 Agregado com pessoa(s) com deficiências:
 Declaração de insolvência de elementos do agregado:
 Adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos:

O agregado identificado reside em *:

Habitação própria
 Habitação arrendada
 Outro

No caso do agregado residir em habitação arrendada, identifique o senhorio *:

Câmara Municipal
 IHRU
 Privado
 Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDICÕES INDIGNAS	PRECARIIDADE	Sem-abrigo (Pessoas sem casa, a viver na rua ou em alojamentos temporários; pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente)	<input type="checkbox"/>	
		Barracas	<input type="checkbox"/>	
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>	
		Alojamento temporário (Pessoas a viver por solidariedade em casas de familiares/amigos, ou em paços cedidos por eles ou outros; pessoas a viver em casas sem qualquer vínculo legal - sem contratos de arrendamento)	<input type="checkbox"/>	
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência (transitado em julgado)	<input type="checkbox"/>
			Violência doméstica	<input type="checkbox"/>
			Operações urbanísticas municipais	<input type="checkbox"/>
			Não renovação contrato arrendamento → #	<input type="checkbox"/>
		INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO (Como por exemplo quartos sem janelas; inexistência de quarto-de-banho e/ou cozinha no interior da habitação, casas sem condições de salubridade, estanquidade e higiene; edificações sem condições mínimas de habitabilidade.)	<input type="checkbox"/>	
		SOBRELOTAÇÃO (Sempre que não exista pelo menos uma divisão comum e mais uma por casa casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos)	<input type="checkbox"/>	
INADEQUAÇÃO (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores. Por exemplo quando há degraus no acesso à casa e a pessoa não consegue subir; quando não tem um quarto-de-banho ou cozinha, ou outra divisão, adaptado à condição física da pessoa; quando as portas são estreitas para, por exemplo, passar uma cadeira de rodas, ...)	<input type="checkbox"/>			

Apenas podem ser considerados os agregados untitulados; os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA QUESTÃO ANTERIOR *

5-É PROPRIETÁRIO DE UMA HABITAÇÃO ADEQUADA E COM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, LOCALIZADA A MENOS DE 100KM (CONSIDERANDO A DISTÂNCIA MAIS CURTA) DO LOCAL DE TRABALHO DA PESSOA OU DOS TITULARES DO AGREGADO HABITACIONAL?

SIM	<input type="checkbox"/>
NÃO	<input type="checkbox"/>

ANEXO II – Áreas de Reabilitação Urbana

ARU do Centro da Marinha Grande



Situação do processo: ARU e ORU simples aprovada

Âmbito temporal: 15 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2017-11-20



ANEXO III - Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- 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;
- 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.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e

processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das



atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a

10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.



ANEXO IV – Tabelas Resumo

Sistematização dos agregados identificados no diagnóstico

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL.n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL.n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIIDADE	barracas	-	-	28	378	109	864
	alojamento temporário	-		320		703	
	sem-abrigo	personas vulneráveis (art. 10º)		20		24	
	vítimas de violência doméstica	personas vulneráveis (art. 10º)		8		21	
	insolvência	-		1		4	
	não renovação contrato arrendamento	-		1		3	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	-	-	habitação própria	17	202	30	399
			habitação arrendada CMMG	174		340	
			habitação arrendada IGSS	11		29	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	5	18	9	35
			habitação arrendada CMMG	12		25	
			habitação arrendada a privado	1		1	
SOBRELOTAÇÃO	-	-	habitação arrendada CMMG	13	27	55	119
			habitação arrendada a privado	14		64	
Total				625	625	1417	1417

Sistematização das soluções habitacionais e prioridades

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES										
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CM	Beneficiários Diretos	IGFSS	Ano de execução					Prioridade
					2023	2024	2025	2026	2027	
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	258	-	-	67	-	-	-	-	1
			-	-	-	155	-	-	-	2
			-	-	-	-	36	-	-	3
	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	22	-	-	-	-	-	-	22	5
	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	96	-	-	29	-	-	-	-	1
			-	-	-	-	-	34	-	4
			-	-	-	-	-	-	33	5
	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	216	-	-	-	26	-	-	-	2
			-	-	-	-	50	-	-	3
			-	-	-	-	-	50	-	4
-			-	-	-	-	-	90	5	
Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	-	11	-	11	-	-	-	2
Beneficiários Diretos	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	22	-	5	-	-	-	-	1
		-		-	17	-	-	-	2	
Total		592	22	11	101	209	86	84	145	


PRESENTE NA SESSÃO ORDINÁRIA
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE
23.12.2022 CONTINUAÇÃO A
28.12.2022

PRESENTE NA REUNIÃO
DE CÂMARA DE
28.11.2022

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 982 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt