



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

## INFORMAÇÃO

**ASSUNTO:** Estratégia Local de Habitação -  
Documento para análise e aprovação

**INFORMAÇÃO N.º:** 120/GPAIS-UIS/2020

**NIPG:** 10889/20

**DATA:** 2020/11/20

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
23-11-2020

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na  
OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr.  
Presidente da Câmara.  
23-11-2020

A Chefe de Divisão da DAF

**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo.  
Proponho a RC.  
20-11-2020

Helena Pola, Dra.

**INFORMAÇÃO** Regina Piedade, Dr<sup>a</sup>

Ex.ma Senhora Vereadora com o Pelouro da Ação Social,

No âmbito do Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto – Lei n.º 37/2018 de 4 de Junho, que refere a obrigatoriedade do Município criar


uma Estratégia Local de Habitação, foi presente a reunião de Câmara, do passado dia 04 de maio, a 1.ª fase do documento, que mereceu a competente aprovação.

Face ao exposto, e uma vez que o documento se encontra concluído, e para que se possa aceder, com a maior brevidade possível, aos apoios ao abrigo do supramencionado programa, somos a enviar a Estratégia Local de Habitação para análise e aprovação por parte da Câmara Municipal, e posterior remessa à Assembleia Municipal para a competente aprovação final.

À consideração superior.

20-11-2020  
**A TÉCNICA SUPERIOR**  
Mafalda Barqueiro





# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ



CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ  
setembro 2020

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ

Câmara Municipal de Nazaré

PRS | Pedro Ribeiro da Silva

---

setembro de 2020



## ÍNDICE

<b>1   INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>2   ENQUADRAMENTO</b> .....	5
2.1   Território.....	5
2.2   História.....	7
<b>3   DIAGNÓSTICO GLOBAL</b> .....	10
3.1   Caracterização da população.....	10
3.2   Análise Socioeconómica .....	20
3.3   Análise habitacional.....	28
3.4   Pessoas e agregados em situações indignas.....	43
3.5   Análise SWOT .....	56
<b>4   DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO</b> .....	59
<b>5   MODELO DE GESTÃO</b> .....	62
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna .....	62
5.2 Processo de gestão ativa da ELH .....	65
<b>6   OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO</b> .....	67
<b>7   PROGRAMAÇÃO</b> .....	81
7.1 Soluções habitacionais previstas .....	81
7.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	86
7.3 Cronogramas de execução e financeiro.....	90
<b>8   PARCERIAS ESTRATÉGICAS</b> .....	99
<b>9   RECURSOS</b> .....	100
<b>10   GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO</b> .....	101
<b>11   BIBLIOGRAFIA</b> .....	103
<b>ANEXOS</b>	

## **SIGLAS**

**ARU** – Área de Reabilitação Urbana

**CIMI** – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

**CMN** – Câmara Municipal da Nazaré

**ELH** – Estratégia Local de Habitação

**IAS** – Indexante dos Apoios Sociais

**IEFP** – Instituto do Emprego e Formação Profissional

**IFFRU** – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

**IHRU** – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

**INE** – Instituto Nacional de Estatística

**NGPH** – Nova Geração de Políticas de Habitação

**ORU** – Operação de Reabilitação Urbana

**PAA** – Programa de Arrendamento Acessível

**R/C** – Rés-do-chão

**RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RSI** – Rendimento Social de Inserção

**SS** – Segurança Social

**VRPR** – Valor de Referência do Preço de Renda



**Enquadramento**

**Diagnóstico Global Atualizado**

**Análise SWOT**

**Diagnóstico Conclusivo**

## 1 INTRODUÇÃO

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município da Nazaré, 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, de pessoas e o Programa 1º Direito.

Desta forma, o município da Nazaré 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.

Efetivamente, a ELH é um instrumento de iniciativa municipal, 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 do território.





Do mesmo modo, face à publicação em Diário da República da Lei de Bases da Habitação<sup>1</sup>, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, insere os conteúdos que esta legislação impõe.

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 PDM.

O principal objetivo do município da Nazaré, 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 assentam 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.

---

<sup>1</sup> Lei n.º 83/2019. Diário da República n.º 168/2019, Série I de 3 de setembro de 2019.

Assim, o município da Nazaré 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 Estratégia Local de Habitação pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho da Nazaré, 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, bem como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, com base na definição de uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

Perante esta situação será imperativo que a Estratégia Local de Habitação da Nazaré possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar, entre outras medidas, pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal.

O presente diagnóstico global da situação atual do município da Nazaré reflete as pessoas e agregados que vivem em condições indignas e sem meios financeiros para as solucionar, de modo a permitir que numa fase posterior, se possa responder às mesmas de forma mais adequada possível.

Nesta primeira fase, a metodologia de trabalho partiu da análise de dados oficiais, mais concretamente do INE, PORDATA e IEFP, particularmente relacionados com a caracterização da população residente no Concelho, com o parque edificado e ainda com



questões socioeconómicas, sendo desta forma possível uma abordagem global a este território.

No entanto, e dado que a esmagadora maioria dos dados mais atuais são de 2011, o Município pretendeu uma análise mais realista de modo a concretizar um diagnóstico que reflita efetivamente as carências habitacionais atuais da sua população. Nesse sentido, procedeu-se à elaboração de um inquérito de diagnóstico, cujo modelo pode ser consultado no anexo I do presente documento, com o objetivo de identificar os agregados enquadráveis no 1º Direito.

Assim, o diagnóstico agora apresentado é resultado de um esforço conjunto e participativo, sendo que, a próxima fase de trabalho pretende definir a estratégia municipal nesta matéria, de modo a elencar as soluções habitacionais mais adequadas para cada um dos agregados já identificados, bem como a sua priorização.

## 2 ENQUADRAMENTO

### 2.1 | Território

Inserido na região Centro do país (NUT II) e sub-região do Oeste (NUT III), o concelho da Nazaré localiza-se na faixa litoral do território português e ocupa uma área de cerca de 82.4 km<sup>2</sup>, onde o comprimento máximo é de 13 Km no sentido Este-Oeste e de 15 Km no sentido Norte-Sul.

Constituído por três freguesias: Nazaré, Valado dos Frades e Famalicão, o concelho é delimitado a norte, leste e sul pelo concelho de Alcobaça e a oeste pelo Oceano Atlântico.

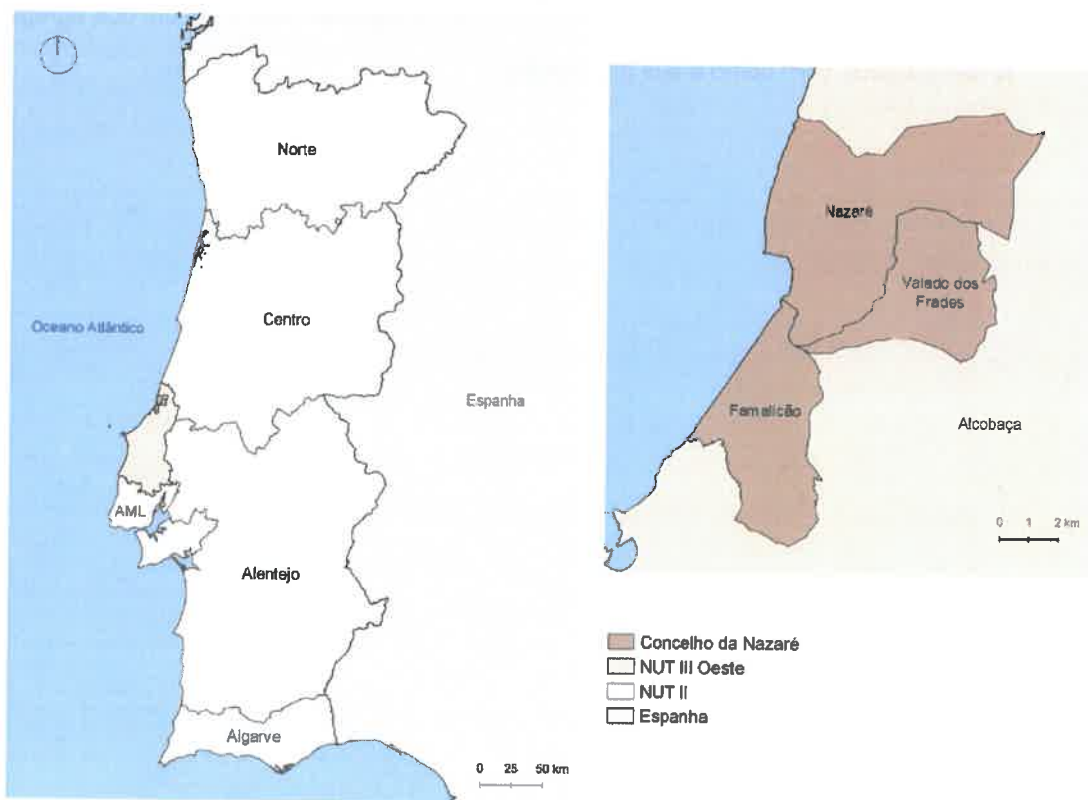


Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho da Nazaré

Além de ser uma tradicional terra de pescadores, a Nazaré é também um importante centro turístico, muito relacionado com a prática do surf, tendo uma das praias mais visitadas do país – a praia da Nazaré.

Relativamente à rede viária, a conclusão do IC9 veio gerar um novo quadro de acessibilidades, ficando a Nazaré inserida na rede de autoestradas e itinerários complementares nacionais, através da A8/A17 e das ligações ao IC1 e A23, o que reforça a interação com outros centros urbanos, nomeadamente a Área Metropolitana de Lisboa.

Ao nível regional, a proximidade à cidade de Leiria e, até mesmo, de Santarém, constitui um fator bastante positivo, com a implementação (ou beneficiação) dos eixos viários que asseguram estas ligações, verificando-se uma melhoria dos padrões de acessibilidade concelhia.

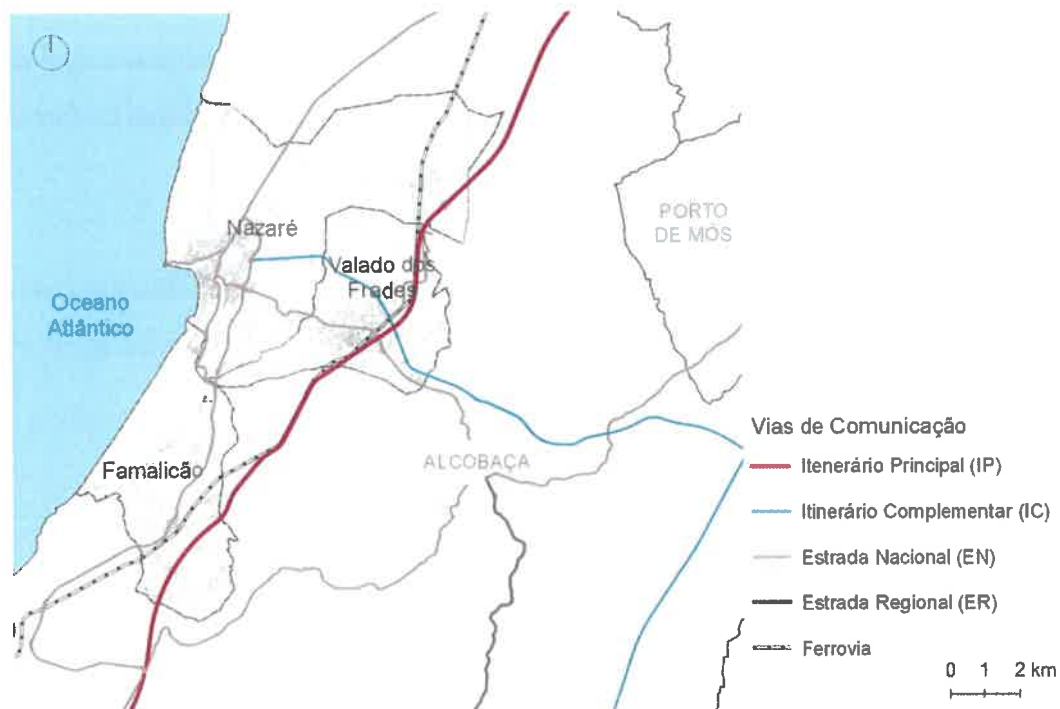


Figura 2. Localização das acessibilidades existentes no concelho da Nazaré

## 2.2 | História

(Fonte: Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano | Nazaré, 2015)

O território urbano da Nazaré tem origens milenares, e uma singular história de povoamento, que se encontra plasmada, de forma muito marcante, no triângulo Pederneira-Sítio-Praia que estrutura o sistema urbano-funcional da Vila e da freguesia da Nazaré.

O primeiro núcleo de povoamento estabeleceu-se num monte sobranceiro à lagoa da Pederneira, ou Seno Petronero como aparece referenciado o antigo Porto aí situado. Terra de pescadores, desde o século XII, a Pederneira foi uma das vilas mais próspera e populosa dos antigos Coutos de Alcobaça, aliando a atividade piscatória à fertilidade agrícola dos campos envolventes.

Nos séculos XV e XVI, na época áurea dos Descobrimentos, a Pederneira afirmou-se como um dos mais ativos estaleiros e porto de escoamento das madeiras do Pinhal do Rei para a construção das Caravelas.

A Pederneira foi sede de Concelho até 1912, ano em que, por lei da República, a sede de concelho passou a ser Nazaré e os Paços do Concelho passaram para o aglomerado da praia.



Figura 3. Miradouro da Pederneira, Nazaré

Fonte: CMN, 2019

Com o assoreamento da lagoa e o desenvolvimento do Sítio, a Pederneira perdeu protagonismo e funções urbanas, mas constitui, ainda hoje, um dos bairros mais carismáticos do concelho. Desfrutando de privilegiadas vistas panorâmicas, guardiã de memórias de outros tempos, com um valioso património arquitetónico e cultural, a Pederneira dispõe de equipamento hoteleiro e património habitacional que pode – e deve – ser valorizado.

O culto da Senhora da Nazaré é milenar e lendária, sendo reforçada com o evento de D. Fias Roupinho, em 1182, com projeção nacional e internacional, particularmente na época dos descobrimentos. Ao espaço e movimento tradicional de culto religioso, romaria e miradouro – marcado pela presença do Santuário, das casas dos romeiros, do Paço Real, da casa do Reitor, do teatro *Chaby* Pinheiro, do museu etnográfico, da Praça de Touros, das duas fontes e ainda dos dois grandes poços - juntou-se, recentemente, a afluência dos praticantes e dos adeptos do surf, na vizinha Praia do Norte.

Foi com o recuo do mar e o progressivo assoreamento da lagoa da Pederneira que se criaram condições de povoamento na área adjacente à Praia, a partir de finais do século XVII. As primeiras construções espontâneas, da comunidade piscatória, instalaram-se junto ao Promontório. O núcleo urbano formal desenvolveu-se a partir de inícios do século XIX, organizando-se em malha ortogonal alongada, no sentido terrestre.



Figura 4. Porto de Pesca, Nazaré

Fonte: CMN,2019

Aqui se enraizou e desenvolveu, durante mais de um século, uma das maiores – e a mais «carismática» – comunidade piscatória nacional. Pelos seus trajes, usos e costumes começou a atrair visitantes, nacionais e estrangeiros<sup>2</sup>, fator que, aliado às condições de atração balnear, deu origem a um polo turístico com particular desenvolvimento e impacto a partir dos anos 50/60 do século passado.

---

<sup>2</sup> Em meados do século XX, a Nazaré atraía muitos turistas estrangeiros, designadamente franceses, e a sua notoriedade peculiar originou reportagens nacionais e estrangeiras como foram o caso das reportagens fotográficas de Stanely Kubrick (1948) e de Cartier-Bresson (1955), fotografias que ainda hoje figuram no catálogo de exposições internacionais.





## 3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis de análise populacional, uma vez que são fundamentais no apoio e na tomada de decisões, constituindo-se a fonte de informação mais sistemática, justificando-se por isso a sua utilização.

O presente capítulo tem como propósito o estudo preliminar da situação demográfica, socioeconómica e habitacional no concelho da Nazaré.

### 3.1 | Caraterização da população

De acordo com os Censos de 2011, no concelho da Nazaré residiam à data 15.158 habitantes numa área de 82,43 Km<sup>2</sup>, valores que se traduzem em 183,9 habitantes/ Km<sup>2</sup>, no entanto, face às estimativas de 2018 é possível constatar um decréscimo populacional, ainda que pouco significativo.

Analisando a distribuição da população residente pelas freguesias do concelho da Nazaré, segundo a tabela 1, verifica-se que em 2011 a freguesia da Nazaré concentrava cerca de 68% da população do concelho, sendo a freguesia com maior densidade populacional, sede de concelho e principal polarizadora de bens e serviços, seguindo-se com grande distanciamento a freguesia de Valado dos Frades e Famalicão.

Unidade geográfica	População residente				Área	Densidade populacional	
	2001	2011	Variação	2018 <sup>3</sup>		2001	2011
	Nº	Nº	%	Nº	Km <sup>2</sup>	Nº/Km <sup>2</sup>	
Portugal	10.356.117	10.561.614	2,0	10.276.617	92.225,6	112,3	114,5
Centro	2.348.397	2.327.580	-0,9	2.216.569	28.199,4	83,3	82,5
Nazaré (concelho)	15.060	15.158	0,7	14.180	82,43	182,7	183,9
Nazaré	10.080	10.309	2,3	**	42,2	238,9	244,3
Valado dos Frades	3.308	3.109	-6,0		18,51	178,7	168,0
Famalicão	1.672	1.740	4,1		21,72	77,0	80,1

Tabela 1. População residente (N.º), área (Km<sup>2</sup>), e densidade populacional (Nº/Km<sup>2</sup>), do nível nacional às freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011 e 2018 (Última atualização destes dados: 14 de junho de 2019)

\*\* Não existem dados disponíveis para estas unidades geográficas.

Relativamente à dinâmica demográfica face aos últimos dados censitários, 2001 e 2011, verifica-se que freguesias do concelho registaram uma variação populacional positiva, Famalicão 4,1% e Nazaré 2,3%, à exceção de Valado dos Frades que registou uma diminuição de cerca de 6%.

### Estrutura da população por grupo etário

Iniciando a análise da população por idades, importa definir os quatro grandes grupos etários: 0-14 (população jovem); 15-24 (população jovem adulta); 25-64 (população em idade ativa) e 65 e mais anos (população idosa).

A baixa taxa de natalidade aliada ao aumento do número de idosos, efeito do aumento da esperança média de vida, resultaram no envelhecimento populacional a que se tem assistido nos últimos anos em Portugal. O concelho da Nazaré não é exceção e, segundo

<sup>3</sup> Estimativas anuais da população residente.

Última atualização destes dados: 14 de junho de 2019.

Censos de 2011 e estimativas de 2018, é possível constatar que a população jovem diminuiu ligeiramente, de 13,9% para 13,8%, respetivamente, enquanto a população idosa com 65 e mais anos aumentou 3,5 pontos percentuais, de 20,1% para 23,6% para igual período.

Por outro lado, a população em idade ativa, no ano de 2018, concentrava mais de metade, 52,3% da população residente no concelho da Nazaré, como é possível verificar através do gráfico 1.

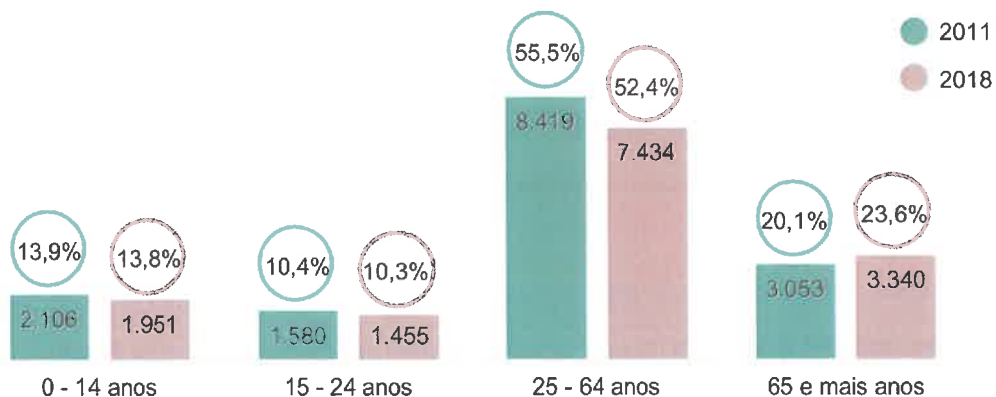


Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011 e 2018

De um modo geral, é possível verificar uma diminuição populacional entre 2011 e 2018 em quase todos os grupos etários, com exceção do grupo da população idosa.

### Acessibilidades

Considera-se habitação indigna toda 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, incluindo utilizadores de cadeiras de rodas.

Neste contexto, faz-se uma referência à acessibilidade dos edifícios a pessoas com mobilidade condicionada, questão importante para determinar a eliminação das barreiras arquitetónicas, no sentido de melhorar a qualidade de vida e a integração social das pessoas com deficiência, considerando-se os edifícios inadequados<sup>4</sup> por incompatibilidade das condições da habitação.

Deste modo, as limitações sentidas pelas pessoas com deficiência<sup>5</sup> ou com algum tipo de incapacidade<sup>6</sup>, designadamente, na participação escolar, no mercado de trabalho e nas atividades sociais, deixaram de ser vistas como resultado das suas inaptidões, devido às barreiras sociais existentes.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade<sup>7</sup> igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei<sup>8</sup> que vigora, 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;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;

---

<sup>4</sup> Artigo 5.º. Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.

<sup>5</sup> Perda ou alteração de uma estrutura ou de uma função psicológica, fisiológica ou anatómica.

<sup>6</sup> Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

<sup>7</sup> 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 %.

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro.



- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Importo 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 estacionamento<sup>9</sup>.

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, e em particular aos dos Censos, em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. 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. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Desta forma, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, 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

---

<sup>9</sup> Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

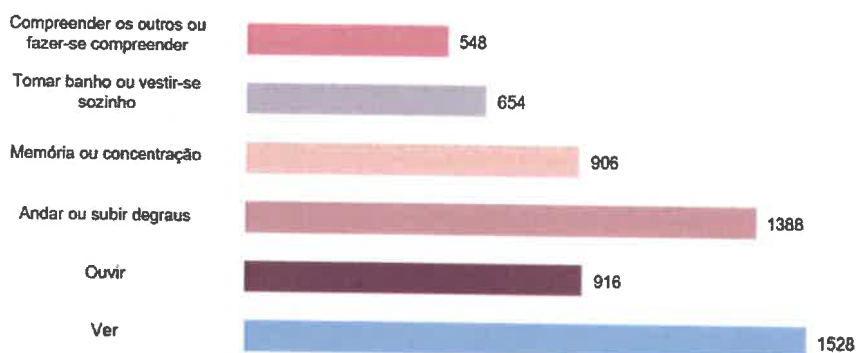


Gráfico 2. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades.

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 multiuso<sup>10</sup>. Embora os Censos de 2011 não plasmem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 5, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

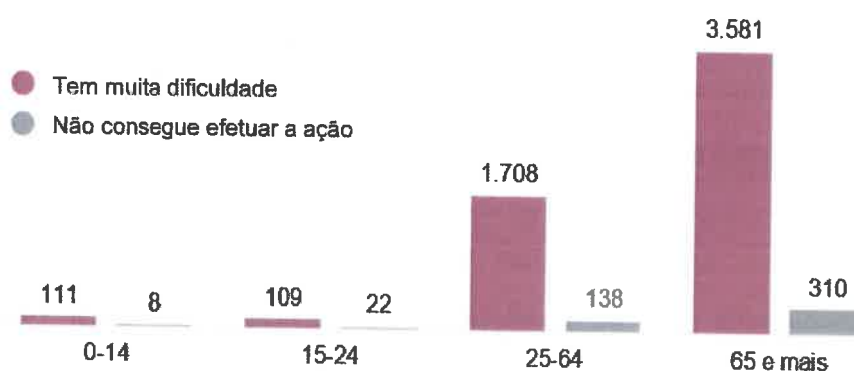


Gráfico 3. População residente (Nº) por grupo etário e grau de dificuldade no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

<sup>10</sup> Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, artigo 4º da alínea d).

### Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população do concelho da Nazaré relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida seguem-se alguns indicadores, que se considera serem importantes para avaliar eventuais carências financeiras com possíveis repercussões nas condições das habitações da população.

O nível de instrução predominante no concelho da Nazaré, à data de 2011, era o ensino básico representando uma percentagem de 69,3%, face aos restantes níveis de ensino, o que demonstra um baixo nível de escolaridade da população residente, sendo ainda de denotar que 6,7% não apresenta nenhum nível de escolaridade. Estes dados demonstram que, muito possivelmente, esta fatia significativa da população possui empregos menos qualificados e conseqüentemente com salários mais baixos.

Paralelamente, também a população residente detentora de grau académico ocupava uma posição pouco expressiva, dado que apenas 13,2% dos Nazarenos concluíram o ensino superior.

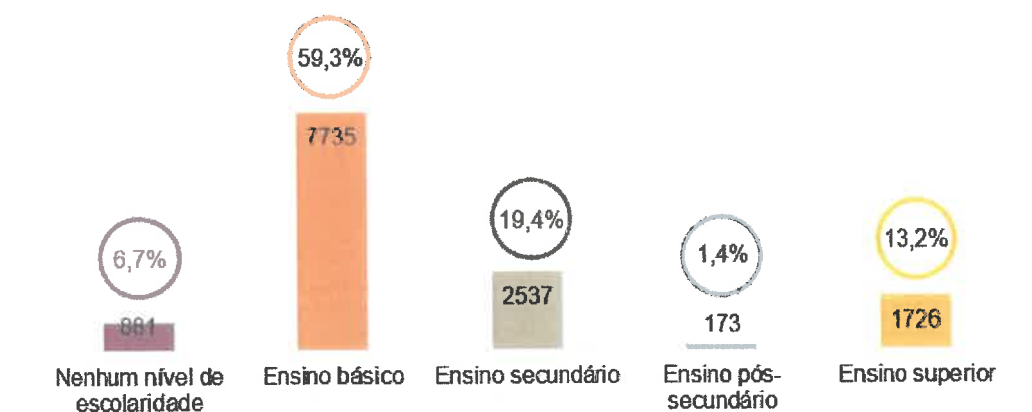


Gráfico 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por nível de escolaridade no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa, 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 e aos setores de atividade no concelho da Nazaré.

A análise da situação da população economicamente ativa de um concelho, empregada e desempregada é fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência.

A taxa de atividade permite avaliar o peso que a população ativa exerce sobre a população total. Assim, é possível verificar que no concelho da Nazaré 86% da população residente ativa com 15 e mais anos de idade encontrava-se empregada, contrariamente aos 14% que atravessavam uma situação de desemprego, e que têm tendência a serem os mais vulneráveis a nível financeiro.

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Nazaré	6.854	5.872	86	982	14

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

Fonte: INE, 2011

Relativamente à população inativa, à data de 2011, 6.198 indivíduos não eram considerados economicamente ativos, um pouco como espetável, faziam parte maioritariamente os reformados, aposentados ou na reserva (59%) seguindo-se os estudantes (16%), como é possível verificar na tabela 3.



Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Nazaré	6.198	972	16	603	10	3.674	59	257	4	692	11

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

### Movimentos pendulares

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas frequentemente a transpor os limites territoriais do município em que residem.

Efetivamente, os movimentos pendulares podem ser indicadores explicando relações entre lugares distintos, nomeadamente as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas ou melhor/pior dotadas de equipamentos e serviços.

No caso do município da Nazaré, em 2011, o número de saídas era superior ao número de entradas, o que pode denunciar uma maior atração dos concelhos vizinhos, em particular em relação ao setor do emprego.

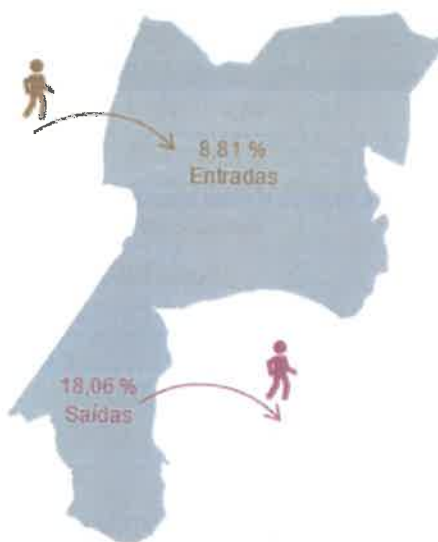


Figura 5. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%) no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

No entanto, a localização geográfica do concelho da Nazaré, situado na sub-região do Oeste, permite que este beneficie de uma diversificada rede de acessibilidades rodoviárias e ferroviárias, podendo desta forma estabelecer fáceis ligações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos, e assim contribuir para um maior potencial do concelho, em particular no setor económico.

Acresce ainda, o impacto das ondas gigante da Praia do Norte da Nazaré em 2011, aumentando a procura turística aumentou e, assim, contribuindo positivamente para a economia do município, diminuindo a sazonalidade e a variabilidade dos fluxos turísticos.

### 3.2 | Análise Socioeconómica

O presente subcapítulo caracteriza o concelho da Nazaré, através da análise de vários indicadores que permitem construir um cenário económico e social deste território, nomeadamente a qualidade de vida, que pode ser medida, em parte, pelo poder de compra e pelo ganho médio mensal dos trabalhadores.

Um dos requisitos de elegibilidade para acesso a uma habitação, ao abrigo do 1º Direito, é a situação de carência financeira associada ao agregado que vive numa condição habitacional indigna. Assim, é de relevância caracterizar a população da Nazaré relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Segundo os dados do INE, o poder de compra *per capita* traduz o poder de compra manifestado quotidianamente, por habitante, no concelho, tendo por referência o valor nacional. O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho, e segundo a tabela 4, a Nazaré apresentava o quinto poder de compra mais baixo da sub-região, com um valor de 85,59.

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Centro	88,30
Oeste	89,40
Cadaval	70,83
Óbidos	75,49
Lourinhã	78,29
Bombarral	83,46
Nazaré	85,59
Peniche	85,85
Alcobaça	86,72
Alenquer	89,22
Arruda dos Vinhos	91,00
Torres Vedras	95,29
Caldas da Rainha	98,05
Sobral de Monte Agraço	103,37

Tabela 3. Poder de compra *per capita* do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do

Oeste

Fonte: INE, 2017

Associado ao baixo poder de compra do concelho estão possivelmente os baixos rendimentos médios mensais dos trabalhadores, dado que em 2017 o ganho médio mensal dos trabalhadores do concelho era de 842,7 euros, como se pode verificar pela tabela 4.

Entre o ano de 2011 e 2017, de um modo geral, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou, inclusive no município da Nazaré onde a subida foi de 3,5%, porém esta ainda é uma média salarial bastante inferior quando comparada com a realidade nacional.

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal <sup>11</sup>		
	2011	2017	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1.130,8	-
Centro	931,1	995,2	6,9
Oeste	903,3	958,2	6,1
Nazaré	814,3	842,7	3,5
Alcobaça	866,6	930,8	7,4
Alenquer	1.030,3	1.122,6	9,0
Arruda dos Vinhos	943,4	927	-1,7
Bombarral	816,2	885,5	8,5
Cadaval	854,4	898,8	5,2
Caldas da Rainha	894,8	944,6	5,6
Lourinhã	815,3	868,5	6,5
Óbidos	955,4	936,6	-2,0
Peniche	846,9	906,9	7,1
Sobral de Monte Agraço	818,8	894,2	9,2
Torres Vedras	915,3	976	6,6

Tabela 4. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Oeste

Fonte: INE, 2011 e 2017<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

<sup>12</sup> Última atualização destes dados: 08 de outubro de 2019

A tabela 5 comprova esses valores e o baixo poder de compra, sendo que em 2017 apenas 20% dos agregados fiscais do concelho da Nazaré auferiam rendimentos brutos anuais superiores a 19.000 €.

De acordo com a alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 1752,40 €<sup>13</sup> perfazendo um total de 21.028,80€ de rendimento anual. Nesse sentido, e considerando os dados, estão identificados mais de 6.097 agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais<sup>14</sup> candidatos ao Programa 1.º Direito.

Unidade geográfica	<5.000 €		De 5.000 € a 9.999 €		De 10.000 € a 13.999 €		De 13.500 € a 18.999 €		De 19.000 € a 32.499 €		≥ 32.500 €	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré	1.128	15	2.608	34	1.163	15	1.198	16	1.161	15	362	5

Tabela 5. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado<sup>15</sup>, no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2017

### Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram.

<sup>13</sup> São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja,  $4 \times 438,81 = 1752,40$  €

<sup>14</sup> Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.

<sup>15</sup> Última atualização destes dados: 24 de outubro de 2019

A Nazaré é um concelho tradicionalmente ligado às práticas piscatórias e atividades agrícolas, no entanto ao longo dos tempos estas têm vindo a perder peso, e em 2017, o setor primário, no qual se insere a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, era responsáveis por apenas 4,4% do volume de negócios do concelho.

O setor secundário, apesar de ter uma presença mais expressiva que o setor primário no desenvolvimento da economia regional, tem vindo lentamente a perder peso no que concerne à população que emprega<sup>16</sup>. Em 2017 as indústrias transformadoras eram responsáveis por 21% do volume de negócios, facto que em muito se deve às indústrias de fabricação de vidro, produtos de porcelana, e indústrias alimentares.

As atividades terciárias são responsáveis por empregar a maioria da população residente do concelho, devido à tendência atual de terciarização dos sistemas económicos, materializada na expansão de serviços e atividades comerciais. Segundo o gráfico 4, é possível constatar que em 2011 a economia da Nazaré era sustentada essencialmente pelo setor terciário, com particularidade para o comércio por grosso/a retalho e reparação de veículos/automóveis, correspondente a 39% do volume de negócios, seguindo-se dos alojamentos, restauração e similares com 16%, bastante ligados ao turismo.

Assim, a terciarização deste concelho resulta, muito possivelmente, da lenta evolução da pesca e da dificuldade de afirmação da indústria quando comparada à ênfase do comércio e serviços, aliados às dinâmicas geradas pelos novos investimentos turísticos.

---

<sup>16</sup> Estudos de Caracterização e Diagnóstico, 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Nazaré, 2018

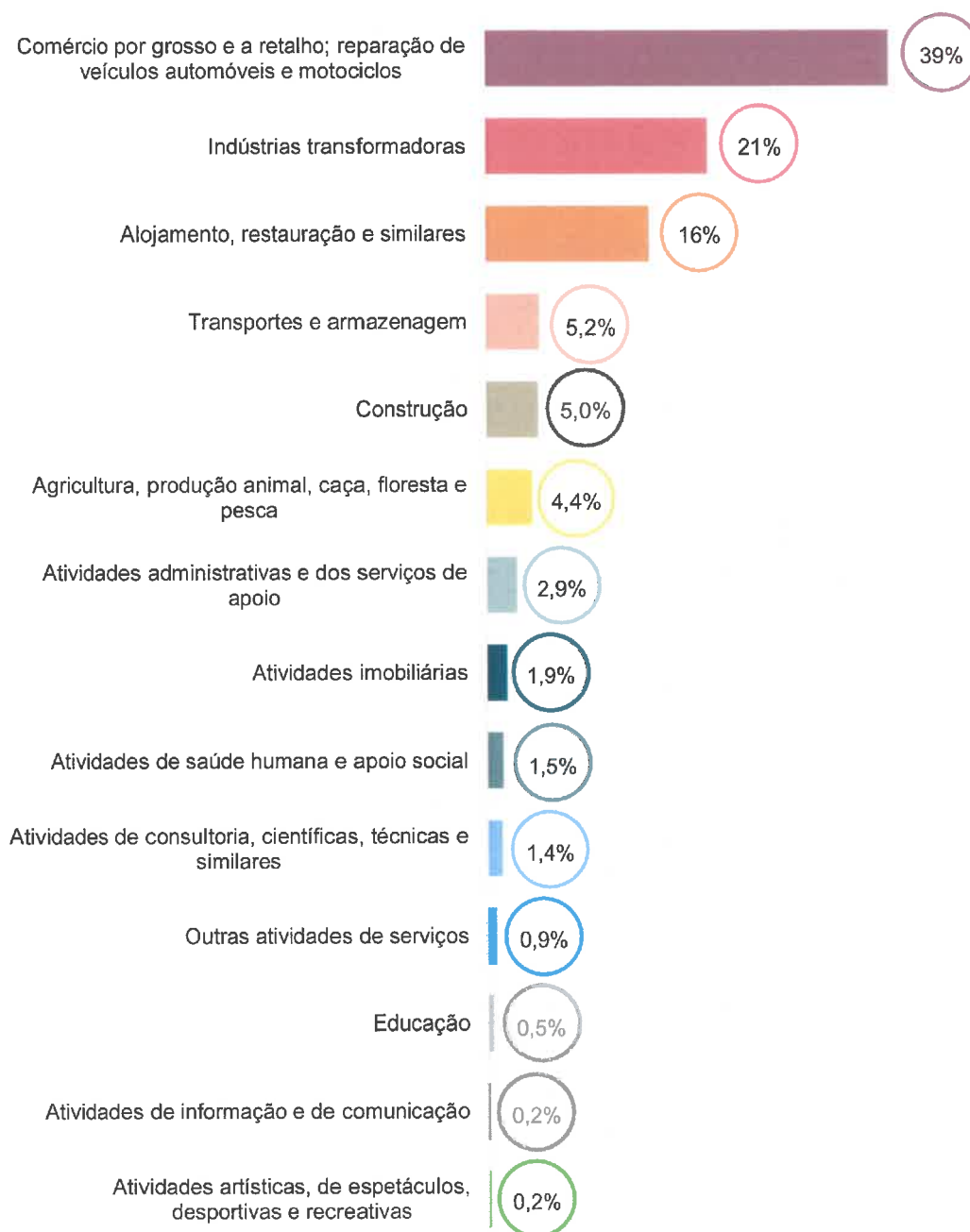


Gráfico 4. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2017

## 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 se encontram em situações de vulnerabilidade, de acordo com os dados disponíveis.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população verificar 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, referente a outubro de 2019, é possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

Desagregando os valores da população desempregada, em 2019, comparando com o ano de 2011, verifica-se uma redução significativa do desemprego no concelho. É também de referir que em 2011 o desemprego atingiu maioritariamente as mulheres, facto que continua a prevalecer.

Unidade Geográfica	Desempregados													
	Ano	Total	Sexo				Tempo de Inscrição				À procura do			
			Homens		Mulheres		<1 Ano		> 1 Ano		1º Emprego		Novo Emprego	
			Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré	2011	869	338	39	531	61	658	76	211	24	62	7	807	93
	2019	291	118	41	173	59	219	75	72	25	15	5	276	95

Tabela 6. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego no concelho da Nazaré

Fonte: IEFP, outubro de 2011 e 2019

Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, a outubro de 2019, 25% dos indivíduos encontravam-se inscritos há mais de 1 ano. Do total



de 291 desempregados, 276 pessoas encontram-se à procura de novo emprego e apenas 5 procuravam o primeiro emprego no concelho.

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada dos 35 aos 54 anos, que concentra uma parte significativa dos mesmos (42%), seguindo-se o grupo dos 55 e mais anos (29%), como se verifica no gráfico 5.

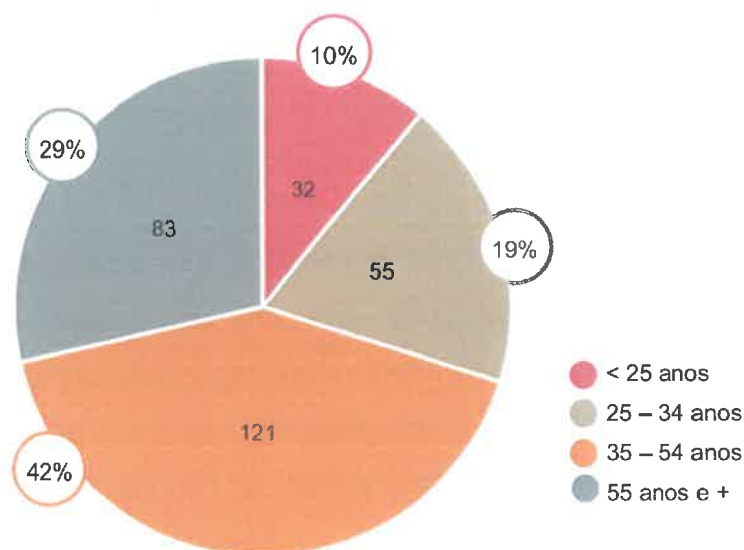


Gráfico 5. População desempregada (Nº e %) por grupo etário no concelho da Nazaré

Fonte: IEFP, outubro de 2019

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 6, em 2019, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando cerca de 27%, 78 indivíduos, seguido do 3º ciclo do ensino básico, ou seja a população desempregada com o 7º, 8º e 9º ano, com 21%, 60 indivíduos. Por outro lado, os que registam uma percentagem mais baixa, face ao desemprego, são os indivíduos sem nível de escolaridade, 2%, mas com incidência sobre um valor absoluto muito baixo do número de indivíduos, apenas 8.

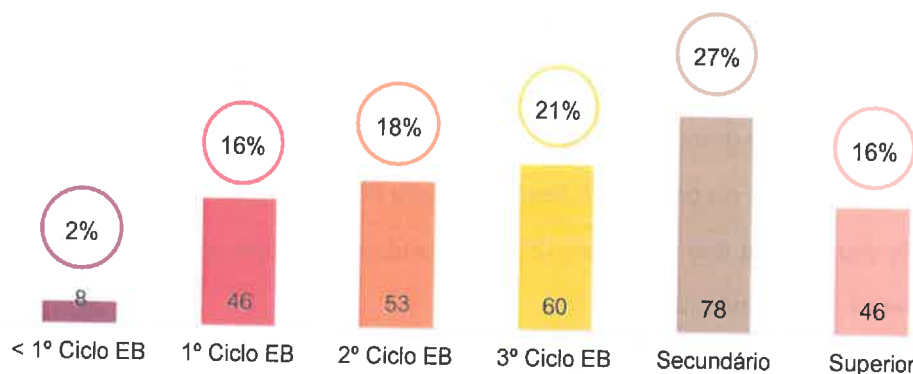


Gráfico 6. População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho da Nazaré

Fonte: IEFP, outubro de 2019

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, existem outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente o número de beneficiários de apoios sociais, que em 2018 era de 117 pessoas no concelho, o que corresponde a 1,8 % dos residentes com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal (6,3%), região Centro e sub-região Oeste.

Unidade Geográfica	Principal meio de vida					
	RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	282.254	6,3	28.113	0,6	144.135	3,2
Centro	42.425	4,6	4.012	0,4	24.078	2,6
Oeste	4.131	2,6	614	0,4	4.166	2,6
Nazaré	117	1,8	35	0,5	213	3,3

Tabela 7. Beneficiários ativos (N.º e %) do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal

Fonte: PORDATA, 2018



### 3.3 | Análise habitacional

Disponer de uma habitação condigna é considerado uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrado como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e para 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 a futuras intervenções no âmbito do próprio Programa 1.º Direito e outros.

#### **Evolução e caracterização do parque edificado**

Num contexto geral, à data dos últimos censos, estavam registados 7.628 edifícios no concelho da Nazaré, sendo a freguesia da Nazaré a que apresentava o maior número.

Um dos princípios assentes no 1.º Direito é o da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do parque edificado. Deste modo, é de relevância caracterizar o parque habitacional existente no concelho da Nazaré, relativamente ao seu estado de conservação, no sentido de perceber eventuais oportunidades que se possam, simultaneamente, constituir respostas habitacionais para quem precisa e contribuam para a regeneração da imagem urbana da Nazaré.

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. No concelho da Nazaré, 3% dos edifícios existentes estavam muito degradados, valor que sobe para 25% se lhes somar os edifícios a necessitar de reparações.

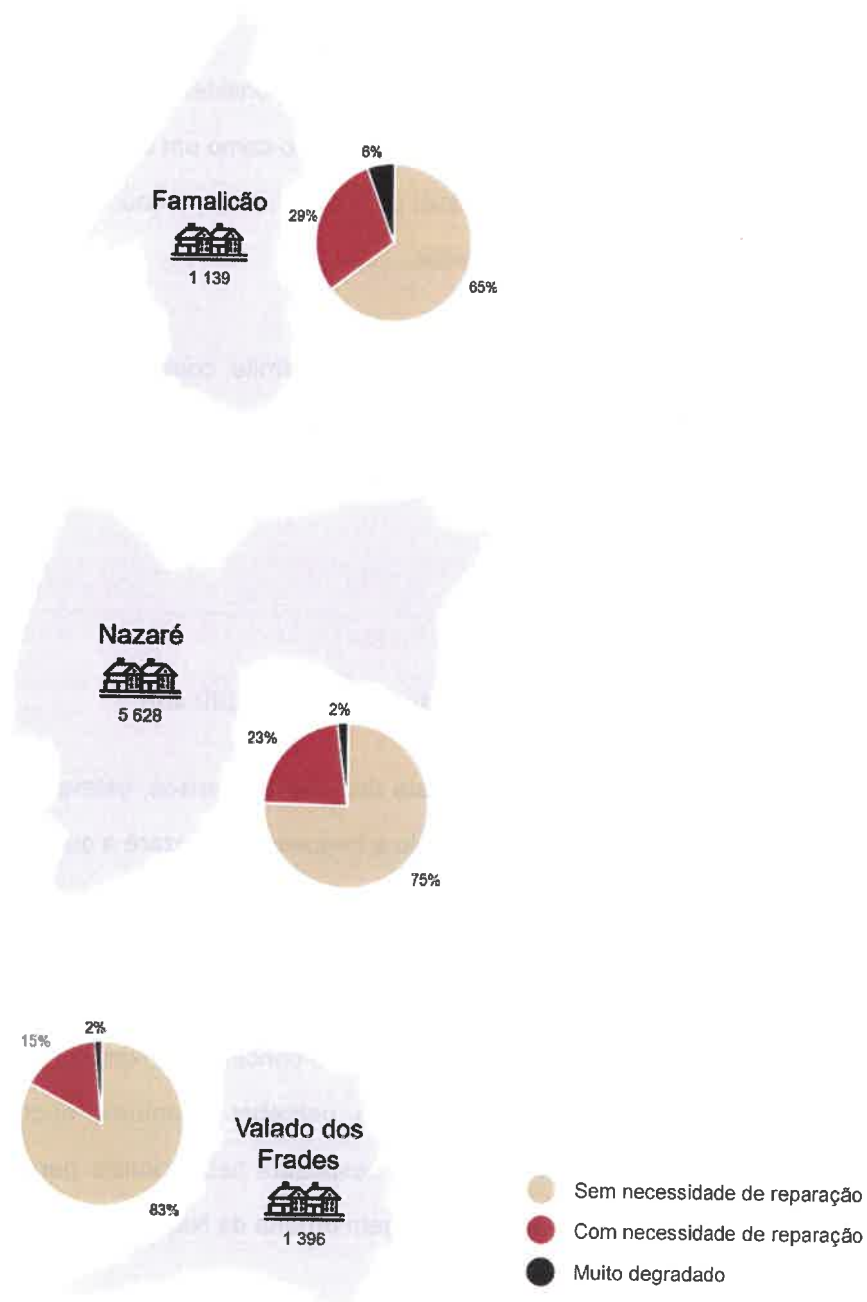


Gráfico 7 - Edifícios (N.º) e estado de conservação (%) nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Relativamente à idade média dos edifícios no concelho, esta é de 35,96 anos, sendo que a freguesia de Valado dos Frades a que apresenta edifícios mais antigos com uma idade média de 38 anos, e a freguesia de Famalicão os edifícios mais novos.

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com 1 piso (44%) ou 2 pisos (34%) no concelho da Nazaré. Verifica-se assim que os edifícios de 1 e 2 pisos constituíam 78% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias características do concelho da Nazaré são predominantemente de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1.

Já no que concerne à construção em altura, acima de 3 pisos, esta apresentava percentagens mais reduzidas, estando estas construções possivelmente concentradas nas freguesias mais urbanas do concelho.

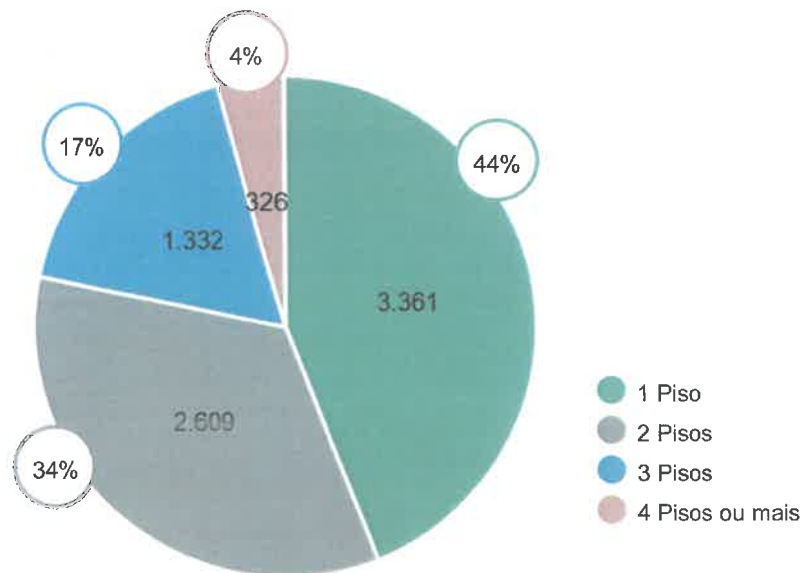


Gráfico 8. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Uma vez que o número de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2, muito justificado pela forte presença de habitações unifamiliares, não se considera que a acessibilidade à

entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente efetuada pelo R/C.

No entanto é um tema que não deve ser descuidado, uma vez que muitas destas habitações possuem degraus na entrada ou entre pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se como um grave problema em matéria de acessibilidades, uma vez que a maior parte da população 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.

Segundo os censos de 2011, existiam no concelho 143 edifícios com 4 pisos ou mais, sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, como se pode verificar no gráfico 9.

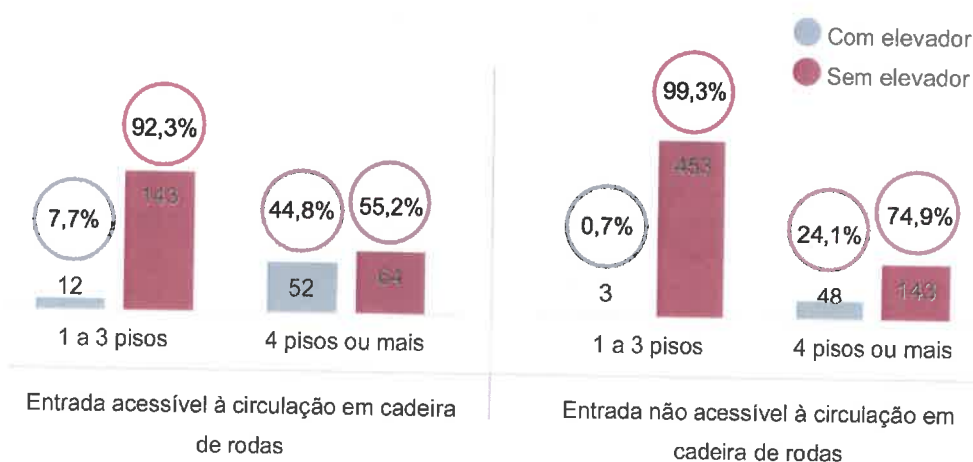


Gráfico 9. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos familiares

Ao analisar os 13.119 alojamentos familiares existentes no concelho da Nazaré, verifica-se que estes, à data dos últimos censos 2011, eram principalmente constituído por alojamentos familiares: de residência habitual 45%, de residência secundária, 43%, e alojamentos que se encontram vagos, 12%, conforme sistematizado no gráfico seguidamente apresentado.

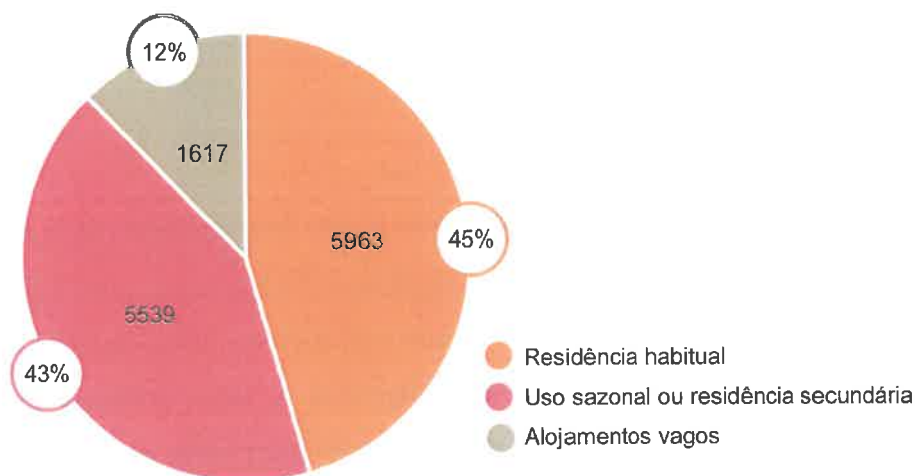


Gráfico 10. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante. Segundo o gráfico 10, ao nível das freguesias é possível constar a existência de alojamentos vagos em todas as freguesias do concelho, principalmente na freguesia da Nazaré, com 1.257 alojamentos, seguindo-se a freguesia de Famalicão com 217 alojamentos e Valado dos Frades com 143 alojamentos vagos.

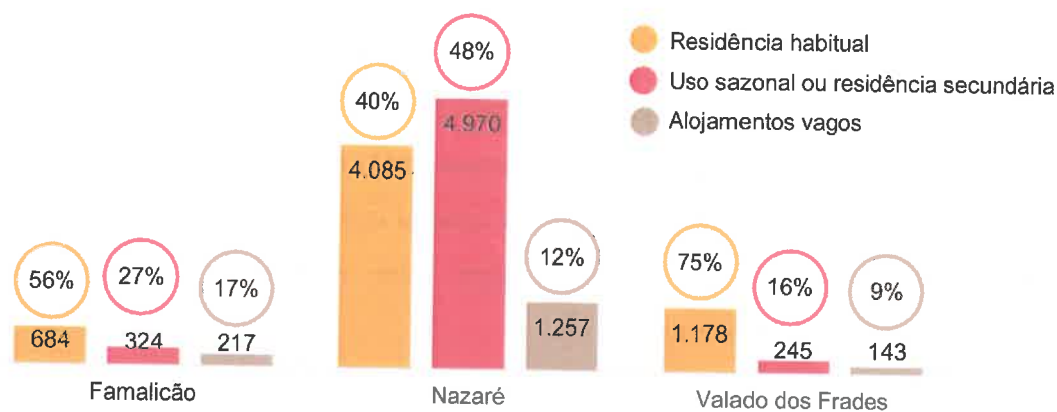


Gráfico 11. Alojamentos familiares (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

A existência de um número elevado de alojamentos vagos, 1.617 no total, poderá explicar-se pela tradicional utilização desses alojamentos para atividades sazonais relacionadas com o turismo balnear, cuja explosão ocorreu na década 80/90 do século passado e terá continuado, havendo referências a uma dinâmica de aquisições por cidadãos estrangeiros e à inexistência de dificuldades de escoamento dos fogos construídos.<sup>17</sup>

### Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9.º 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.

<sup>17</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU



Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da Nazaré se encontrarem dotados de instalações básicas, sendo 99,9% servidos por abastecimento de água, 99,8% providos de drenagem das águas residuais e 98,9% tem instalação de banho ou duche, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional demonstradas na tabela 8.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Sem banho ou duche		Sem retrete		Sem água canalizada	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré (concelho)	5.943	66	1,1	14	0,2	12	0,1
Nazaré	4.085	45	1,1	6	0,1	8	0,2
Valado dos Frades	1.178	15	1,3	3	0,3	2	0,2
Famalicão	680	6	0,9	5	0,7	2	0,3

Tabela 8. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Viver em condições dignas de habitação implica dispor de uma habitação adequada, com tipologia correspondente às necessidades do número de pessoas residentes. No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito considera que por falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado, o alojamento constitui um espaço insuficiente e, como tal, uma condição indigna.

Como se pode observar pela tabela 9, no concelho da Nazaré identificaram-se 123 casos que se poderiam enquadrar na condição indigna da sobrelotação por terem 2 ou mais divisões em falta.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
				1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré (concelho)	5.943	3.839	65	531	9	123	2	1.450	24
Nazaré	4.085	2.628	64	378	10	90	2	989	24
Valado dos Frades	1.178	741	63	108	9	25	2	304	26
Famalicão	680	470	69	45	7	8	1	157	23

Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos vagos

A análise face ao número de alojamentos vagos disponíveis no concelho é de particular relevância, quando se trata da necessidade de ingressar no mercado de arrendamento ou de venda para aquisição de habitação.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho da Nazaré tinha 1.617 alojamentos vagos, como se pode constatar segundo a tabela 10, destes 9% eram para demolir, 29% para arrendar, 27% para venda e 35% não se encontravam inseridos em nenhuma destas situações.

É relevante ainda referir que a realidade da distribuição dos alojamentos vagos traduz o seu predomínio na freguesia da Nazaré, onde se contabilizaram 410 alojamentos familiares clássicos vagos para arrendar e 370 para venda.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos vagos								
	Total	Para venda		Para arrendar		Para demolir		Outros	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré (concelho)	1.617	442	27	468	29	144	9	563	35
Nazaré	1.257	370	29	410	33	81	6	396	32
Valado dos Frades	143	43	30	29	20	10	7	61	43
Famalicão	217	29	13	29	13	53	24	106	49

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos vagos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

### Mercado imobiliário

Não obstante a NGPH ter surgido no sentido do incentivo ao arrendamento de habitação, a realidade nacional neste 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.

Quanto ao acesso à habitação própria sem encargo, é na sede do concelho da Nazaré que se verifica um maior número de casos, em comparação com as restantes freguesias.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes									
	Total	Sem encargos	Com encargos							
			<100€		100 - 300€		300 - 500€		> 500€	
Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
Nazaré (concelho)	4.150	2.661	44	3	339	23	789	53	317	21
Nazaré	2.740	1.680	30	3	221	21	574	54	235	22
Valado dos Frades	865	595	8	3	85	31	133	49	44	16
Famalicão	545	386	6	4	33	21	82	52	38	24

Tabela 11. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

De forma a compreender as dinâmicas do mercado de arrendamento no concelho da Nazaré, procurou-se encontrar o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados.

Atendendo ao valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, verifica-se que em termos médios, em 2011, os valores de renda no concelho eram de 240,65€, sendo a freguesia de Famalicão a que praticava valores mais baixos (203,53€).

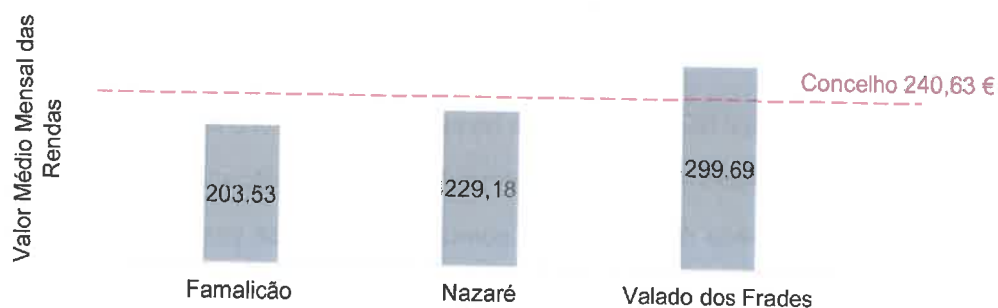


Gráfico 12. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Aponta-se ainda que, no concelho da Nazaré havia população a viver em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento, onde 43% dos casos eram rendas dos 100€ aos 300€, seguindo-se as rendas mais baixas em 4% dos casos, superiores a 500€.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual								
	Total	<100€		100-300€		300-500€		> 500€	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nazaré (concelho)	1.284	276	21	553	43	409	32	46	4
Nazaré	1.006	245	24	413	41	325	32	23	2
Valado dos Frades	227	23	10	104	46	77	34	23	10
Famalicão	51	8	16	36	71	7	14	0	0

Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

Posto isto, em 2011 no concelho da Nazaré, os proprietários com encargos tinham uma maior despesa mensal, isto é um valor de 300€ a 500€, em comparação com aqueles que arrendavam casa, onde o custo mensal em 43% dos casos era 100€ a 300€.

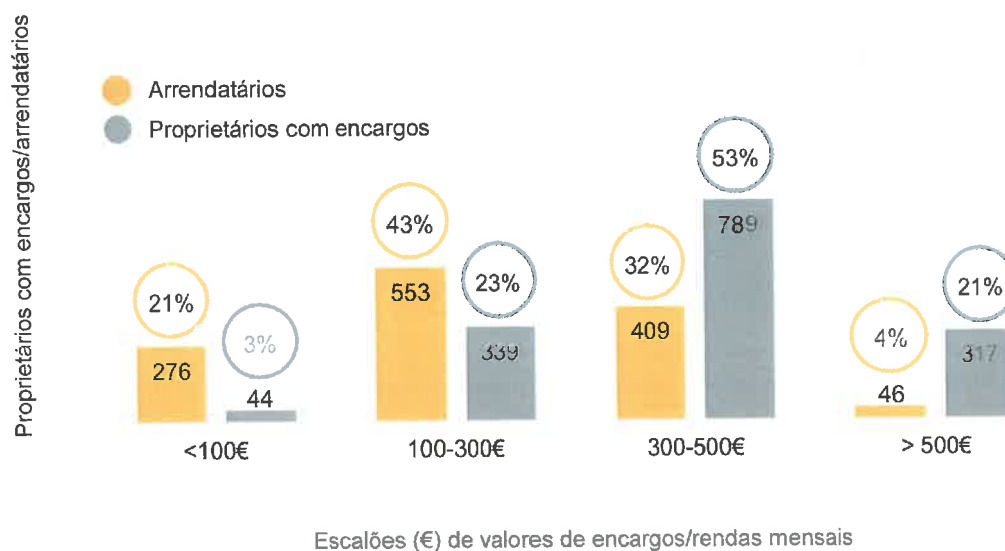


Gráfico 13. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2011

## Habitação Social

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, contribuindo para uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir da qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Não obstante a importância que para todos assume o direito a uma habitação adequada, atualmente, esta é uma realidade que ainda se encontra aquém de muitas famílias, constituindo assim uma preocupação para o município.

Segundo dados do INE, em 2015 no município da Nazaré existiam 85 fogos de habitação social repartidos por 15 edifícios, como se pode verificar na tabela 13.

Unidade geográfica	Edifícios de habitação social		
	Total	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos
	Nº	Nº	Nº
Nazaré	15	1	14

Tabela 13. Edifícios de habitação social (N.º) por escalão de dimensão de alojamentos no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2015

Quanto à tipologia dos fogos de habitação social, o gráfico 14 indica que a maioria era de tipologia T2 e T3 em 85% dos casos, seguindo-se os fogos de tipologia T0 e T1, o que possivelmente demonstra que os agregados são maioritariamente constituídos por dois a três elementos.

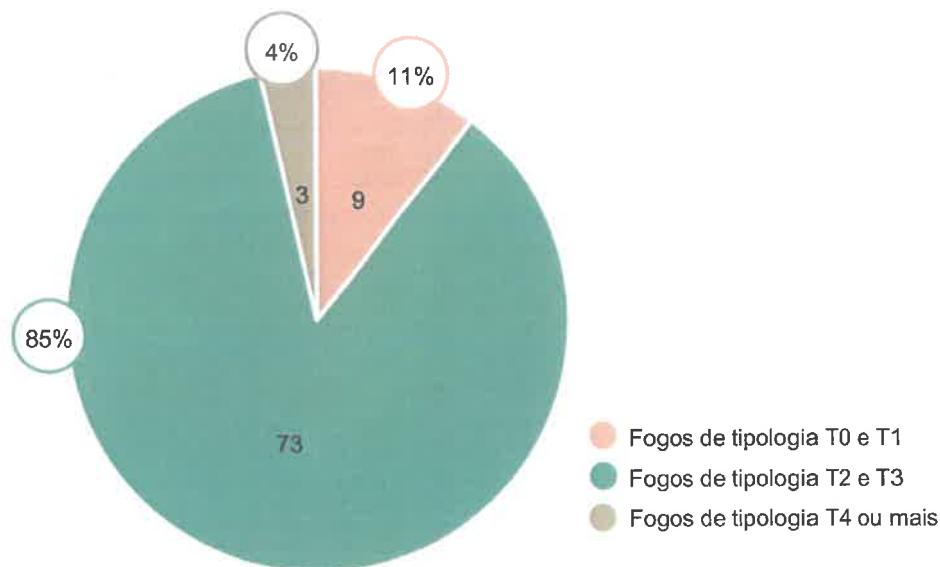


Gráfico 14. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos no concelho da Nazaré

Fonte: INE, 2015

Segundo o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de 2015, no concelho da Nazaré existiam grupos economicamente desfavorecidos/pobreza geracional, onde a destituição teve início em gerações precedentes. A estes grupos estão, muitas vezes, associadas problemáticas sociais, nomeadamente a taxa de analfabetismo, as baixas qualificações, o desemprego e emprego precário, a toxicodependência, o alcoolismo e a violência doméstica.

Ciente deste problema, a Câmara Municipal da Nazaré dispõe de um Bairro de Habitação Social ocupado em regime de renda apoiada. Esta comunidade tem origem no realojamento de famílias pobres em situação de habitação precária, mas a disponibilização de habitação não foi suficiente para erradicar as situações críticas de vulnerabilidade que as atingiam e que ameaçam transmitir-se de geração em geração.



Figura 6. Bairro de Habitação Social – Rio Novo, Nazaré 2017

O Bairro é constituído por um conjunto de 14 edifícios com 84 habitações tendo sido construído em duas fases, isto é, numa 1ª fase, em 1997, foram construídos 5 blocos habitacionais e numa 2ª fase, mais 9 blocos habitacionais, concluídos em 2009. Os nove edifícios que foram construídos na 2ª fase, não apresentam um estado de degradação tão profundo como os cinco edifícios construídos na 1ª fase.





Figura 8. Bairro de Habitação Social – Rio Novo, Nazaré 2017

A Câmara Municipal da Nazaré atualmente também dispõe de projetos de apoio aos mais desfavorecidos, como é o caso do Projeto a Comunidade como Suporte Social, “ criado no âmbito da Rede Social do Concelho da Nazaré, pelo Núcleo Executivo, que visa a identificação de indivíduos/grupos em situação de isolamento pessoal, familiar e social, com vista à sua inclusão social e atenuação da sua situação de pobreza”.

### 3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011. Face a essa limitação, e para um melhor desenvolvimento da presente ELH, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho da Nazaré.

Atualmente, o município da Nazaré tem uma lista de cerca de 30 pedidos de ajuda para habitação. É possível identificar que, deste número constam 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.

Estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas e agregados mais vulneráveis, que vivem em condições extremamente precárias por razões distintas e que carecem de uma resposta imediata.

Ao longo dos últimos anos, o Município da Nazaré 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. Desta forma, os esforços municipais que se tem vindo a implementar ao longo dos últimos anos não têm sido suficientes para ultrapassar o grave problema de habitação no concelho, dado que a realidade deste é muito particular, também devido à forte presença do turismo, que absorve de forma quase absoluta os fogos disponíveis no mercado imobiliário para arrendamento e aquisição, agravando de forma exponencial este problema.



No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal da Nazaré, no âmbito da elaboração da presente ELH, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, procedeu ao desenvolvimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I deste documento, posteriormente preenchido, como já referido, no sentido de identificar casos concretos e atuais para candidatura ao Programa.

Através do tratamento dos dados obtidos foi possível sinalizar 94 agregados, que se traduzem em cerca de 233 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, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna no município da Nazaré. É de referir que as situações potencialmente elegíveis ao 1º Direito, de vulnerabilidade e pedidos de habitação mencionadas na página anterior foram refletidas nestes inquéritos.

Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em todas as freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do concelho. No entanto, há uma clara predominância dos casos identificados na freguesia da Nazaré, facto que se justifica por esta ser a freguesia que concentra um maior número de residentes, também por concentrar um maior número de serviços e equipamentos, que a tornam mais atrativa e com mais oportunidades de emprego. De acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- Nazaré: 52;
- Famalicão: 14;
- Valado dos Frades: 28.

Planta 1 | Localização dos agregados identificados através dos inquéritos de diagnóstico



Efetivamente, verifica-se uma carência habitacional ao nível do concelho da Nazaré, e ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, constatou-se que muitos têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica.

Relativamente à caracterização destes potenciais candidatos ao 1º Direito, a maioria corresponde a agregados pequenos, como demonstra o gráfico 15, há 35 agregados compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, mais preocupantes por corresponderem a pessoas isoladas e/ou sem retaguarda familiar.

Por outro lado, as duas famílias mais alargadas, com sete elementos cada, correspondem igualmente a situações preocupantes, num caso por se tratar de um casal beneficiário do RSI com filhos e, noutro por ser uma vítima de violência doméstica, também com filhos a cargo.

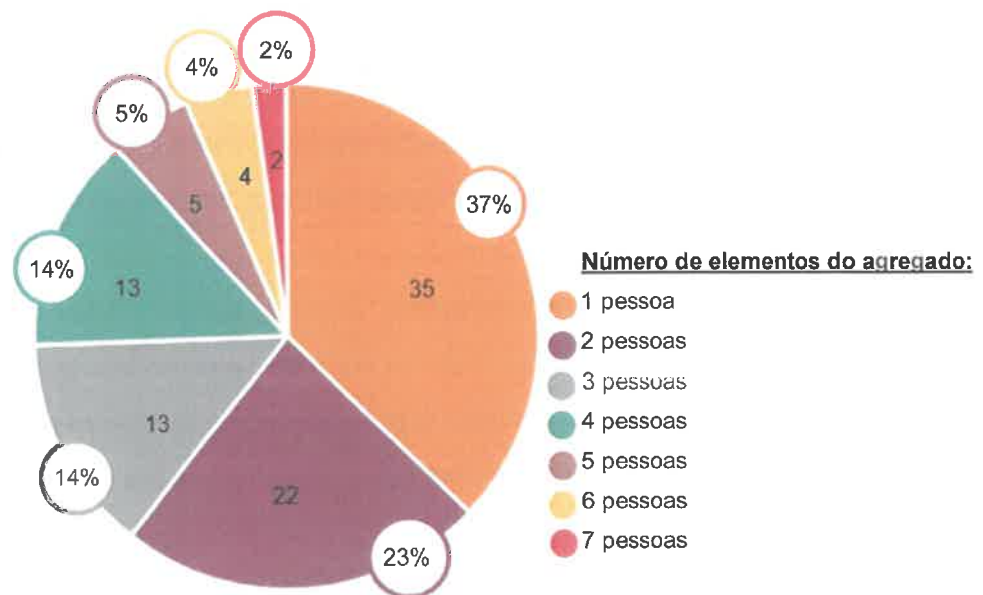


Gráfico 15. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Há ainda a salientar o facto de, segundo os dados obtidos, 50% dos representantes dos 94 agregado serem do sexo feminino e 50% do sexo masculino, verificando-se assim que

a vulnerabilidade económica e habitacional é absolutamente transversal, como demonstra o gráfico 16.

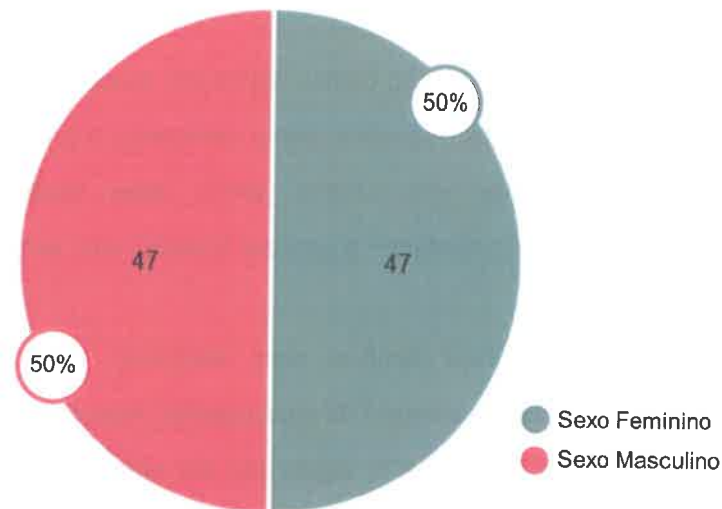


Gráfico 16. Representantes dos agregados por sexo

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Outro dado particularmente interessante, e que reforça o facto de esta problemática ser transversal, é o intervalo de idades dos representantes destes 94 agregados, sendo este muito alargado, o mais jovem tem apenas 20 anos e o mais velho 93.

Contudo, é possível verificar no gráfico 17, que o grupo mais representativo se situa entre os 50 e os 59 anos, concentrando 24 pessoas, seguindo-se o grupo entre os 40 e 49 anos, com 17 pessoas. Por outro lado, entre os 20 e os 39 anos estão identificadas 14 pessoas. Estes dados demonstram que mais de metade dos agregados sinalizados nos inquéritos são representados por pessoas em idade de trabalho ativa, ou seja, que deveriam, à partida, ser autossuficientes, tendo autonomia económica para garantir o acesso a uma habitação condigna para os respetivos agregados.

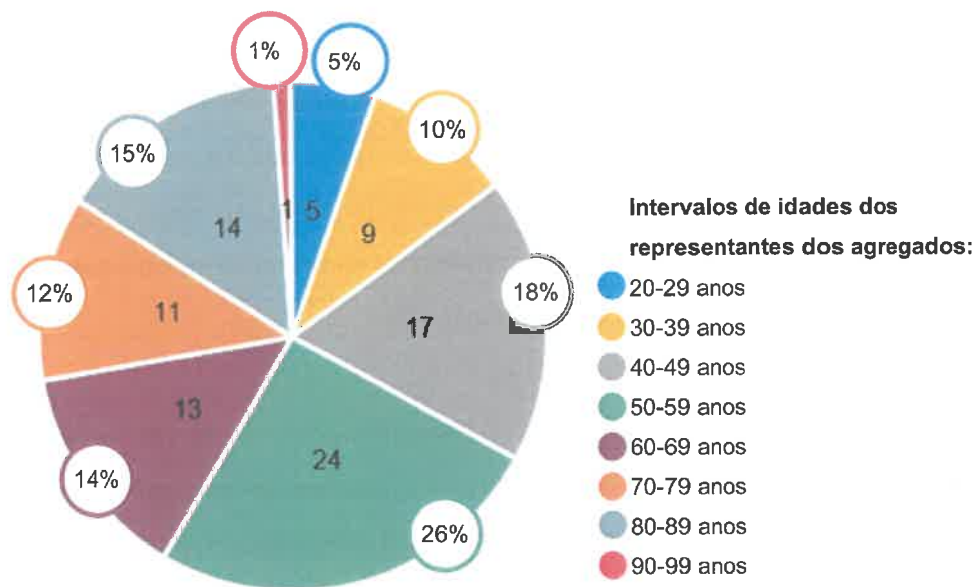


Gráfico 17. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

No entanto, e tal como se pode observar no gráfico 18, algumas destas pessoas têm outros problemas associados, correspondendo por vezes a casos de famílias monoparentais, doentes ou pensionistas por invalidez, desempregados, beneficiários do RSI e ainda vítimas de violência doméstica. É de salientar que se verificou alguns casos com mais do que uma destas condições associadas, agravando substancialmente a condição destas famílias e refletindo-se diretamente na sua dificuldade acrescida de acesso a uma habitação condigna.

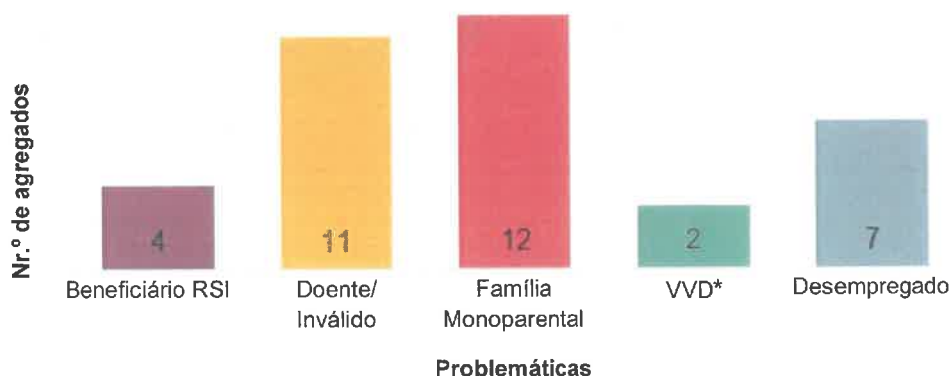


Gráfico 18. Problemáticas associadas aos agregados identificados

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Por outro lado, em relação às pessoas que trabalham, identificadas através dos inquéritos de diagnóstico, é de salientar os baixos salários que não permitem o acesso a uma habitação no atual mercado imobiliário, dado os avultados valores praticados, da mesma forma, os pensionistas e reformados encontram a mesma dificuldade, face ao baixo valor das respetivas pensões e reformas.

Como se pode observar no gráfico 19, 27 dos 94 agregados têm habitação própria, esta condição, associada à carência económica destas famílias, resultou numa permanente falta de manutenção das suas casas, atingindo, em alguns casos, situações muito críticas ao nível da salubridade e segurança estrutural dos edifícios.

Já a esmagadora maioria, 52, vivem em habitações arrendadas, e 15 vivem noutra situação. Estes últimos correspondem a agregados ou pessoas que se encontram sem casa, estando numa situação de sem-abrigo, de alojamento temporário, ou ainda em espaços de extrema precariedade, o que demonstra uma vulnerabilidade acrescida.

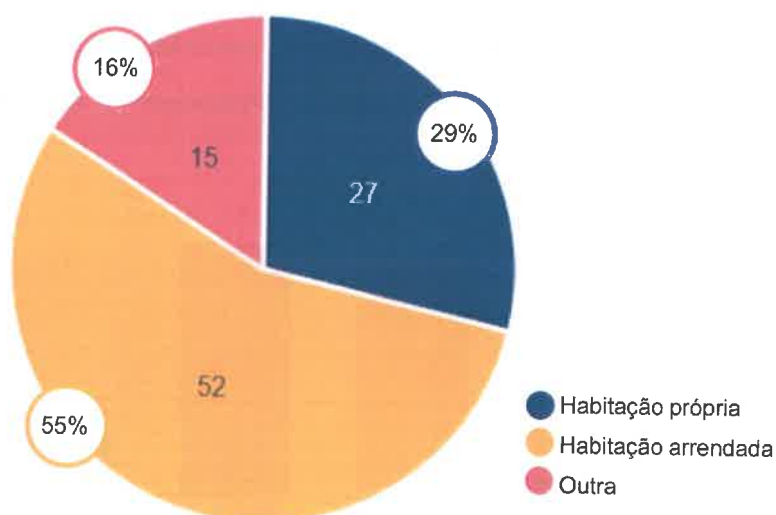


Gráfico 19. Residência  
Fonte: Inquéritos CMN, 2020



Relativamente à propriedade da habitação arrendada, e como se verificar através do gráfico 20, a esmagadora maioria, 42, pertence a senhorios privados, sendo importante salientar que estão identificados vários casos em que não existe contrato de arrendamento, o que se traduz numa maior vulnerabilidade dos agregados nestas circunstâncias. Ainda segundo o mesmo gráfico, há 10 agregados a viver em habitações arrendadas à Câmara Municipal.

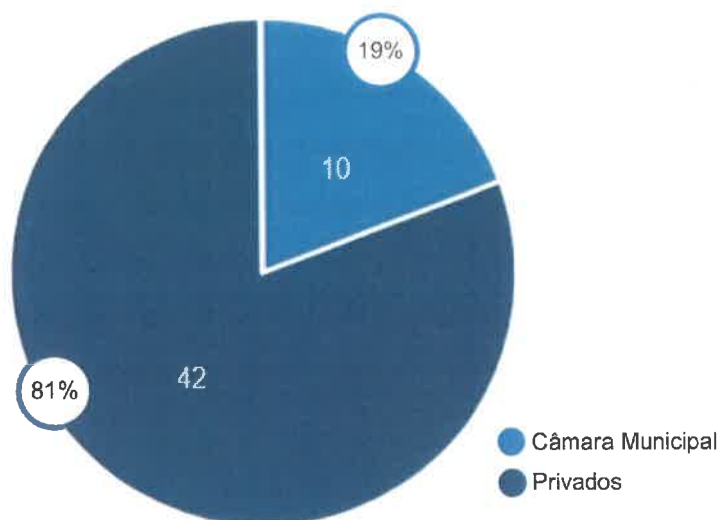


Gráfico 20. Propriedade da habitação arrendada

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Esta análise denota uma falta de interesse do setor privado em conservar o seu património, muito possivelmente por não ser rentável investir na reabilitação dos seus imóveis, face às rendas praticadas com valores relativamente baixos, ainda que, mesmo assim, para estas famílias constituam um encargo difícil de suportar.

É importante salientar que, não obstante o facto de os senhorios terem o efetivo dever de assegurar a manutenção dos imóveis arrendados, nem sempre tal acontece. Assim, a Câmara Municipal poderá proceder à notificação dos senhorios destes 42 agregados para que procedam às intervenções necessárias.

Para além disso, deve considerar-se sempre que o principal foco da presente ELH são as pessoas vulneráveis que vivem sem condições de habitabilidade. Nesse sentido, a autarquia da Nazaré pretende garantir uma resposta adequada a estas pessoas, como tal identificou-as no seu diagnóstico, para que não fiquem sem solução habitacional, nomeadamente no caso de terem de abandonar temporariamente as habitações enquanto os senhorios procedem às obras necessárias.

Não obstante as efetivas fragilidades já apontadas, reitera-se que os agregados identificados no presente diagnóstico, para além de viverem em habitações com condições indignas, têm como agravante uma profunda dificuldade em suportar o valor das respetivas rendas, no caso das habitações arrendadas. 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.

A autarquia está consciente de todos estes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social. Nesse sentido considera determinante a oportunidade do Programa 1º Direito, como 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 Nazaré.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido pela CMN integrou as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições destes 94 agregados. Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 21, que a condição de precariedade é a mais representativa, com 36 agregados, seguindo-se a insalubridade e insegurança com 29, a inadequação com 19 e por fim, a sobrelotação com 10.

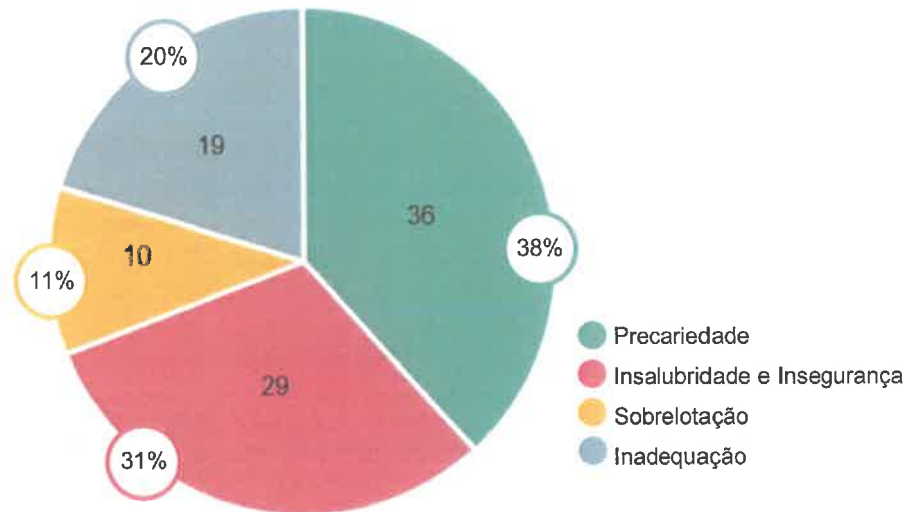


Gráfico 21. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMA, 2020

De modo a melhor caracterizar as circunstâncias associadas aos agregados através dos inquéritos de diagnóstico, nomeadamente os que vivem numa condição de precariedade, o gráfico 22, demonstra especificamente as mesmas.

Destacam-se as 24 famílias em alojamentos temporários, um número que traduz a efetiva dificuldade de acesso a habitação destas pessoas, sendo que estes agregados têm a particularidade de, na sua maioria, terem a agravante de serem pessoas doentes e/ou desempregadas.

Ainda enquadrados pela condição indigna da precariedade, salientam-se quatro pessoas sem-abrigo e três a viver em barracas. Todas estas situações representam casos de grande fragilidade social, para além da económica, e compreendem pessoas entre os 24 e 59 anos, no caso dos sem-abrigos, e entre os 53 e 70 anos no caso das pessoas a viver em barracas. Está ainda identificado um caso de insolvência e um de não renovação de contrato de arrendamento.

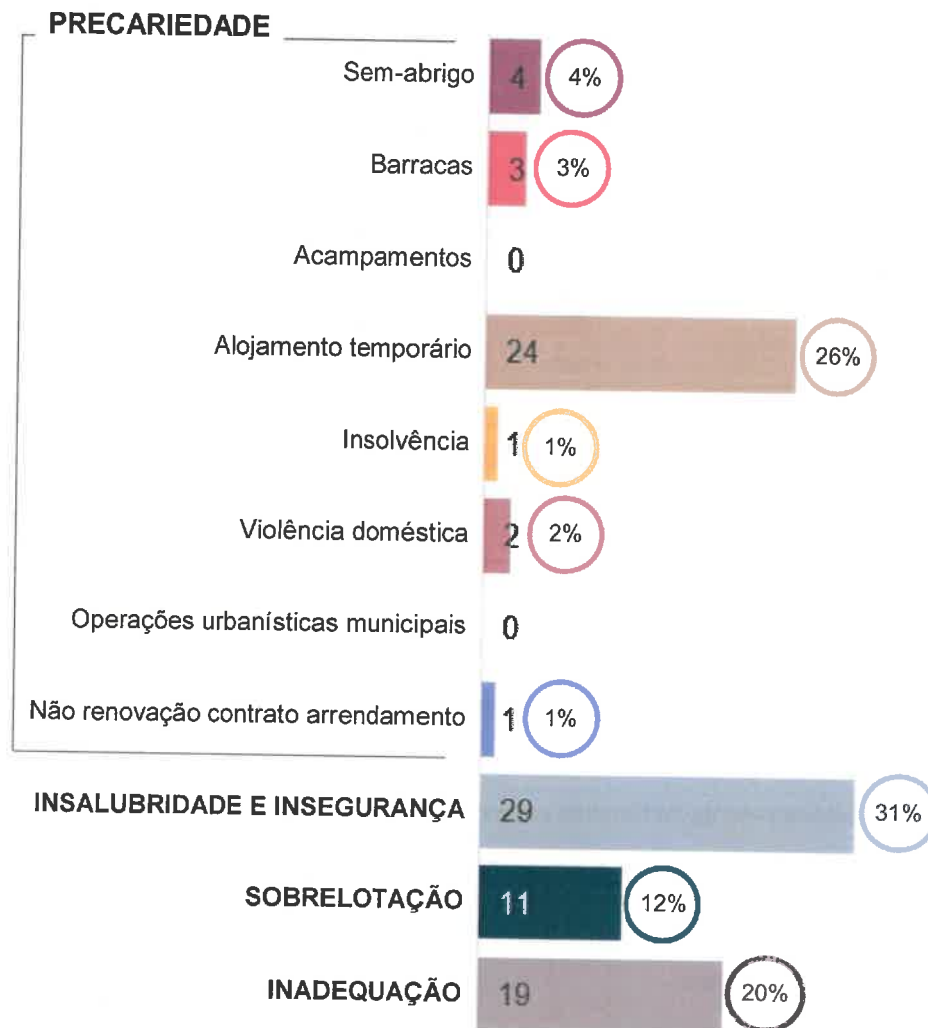


Gráfico 22. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMA, 2020

A Insalubridade e insegurança é a segunda condição indigna mais representativa no gráfico 22, com 29 agregados enquadrados pela mesma, sendo que uma parte substancial dos mesmos vivem em casa própria, o que demonstra a efetiva incapacidade económica destas famílias em proceder a intervenções nas suas habitações a fim de garantirem as condições de comodidade e segurança adequadas.



Também a Inadequação apresenta uma tendência semelhante à supramencionada, uma vez que dos 19 agregados identificados 14 vivem em casa própria. Estas situações correspondem sobretudo a pessoas idosas com dificuldades de mobilidade ou pessoas em idade ativa com deficiências motoras, cuja incapacidade financeira não lhes permitiu proceder a obras de adaptação dos seus imóveis, ou procurar soluções alternativas.

Por fim, 11 agregados vivem em habitações sobrelotadas, sendo que a maioria são famílias alargadas, cuja vulnerabilidade e escassos recursos financeiros não possibilitam encontrar melhores soluções habitacionais de dimensão adequada aos respetivos agregados.

Embora o gráfico 22 apenas considere as condições indignas previstas pela legislação do 1º Direito, é fundamental referir o facto de, através dos inquéritos ter sido possível constatar que, de uma forma geral, e dada a extrema carência económica destas famílias, a grande maioria tem uma grande dificuldade em pagar as rendas das casas que habitam.

Da mesma forma, as famílias que não têm casa não dispõem de recursos financeiros para aceder ao mercado imobiliário, e como tal encontram-se em situações muito precárias a depender da solidariedade de outros.

A questão dos agregados identificados a viverem em alojamentos temporário é particularmente preocupante por estar associada a agregados sem qualquer solução habitacional alternativa ao espaço que, provisoriamente, os abriga. Estas pessoas encontram-se em situações financeiras muito deficitárias, o que aliado à grave problemática da habitação na Nazaré se traduz em problemas relevantes e que constituem uma particular preocupação da autarquia.

Tendo em consideração que, as respostas para os agregados identificados se terão de dividir entre a intervenção na casa onde vivem atualmente, ou o seu realojamento, que poderá enveredar por soluções habitacionais distintas, o inquérito desenvolvido permitiu fazer uma abordagem inicial nesse sentido.

Assim, todos os dados referidos e analisados refletem alguma carência habitacional no concelho, e consideraram-se fundamentais para o desenvolvimento da estratégia municipal a implementar, bem como para as soluções a adotar de modo e respetivo cronograma e prioridades de intervenção.

### 3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território da Nazaré, 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

- Excelentes condições de acessibilidade rodoviária e disponibilidade de serviço ferroviário;
- Marca de forte projeção internacional como destino associado a ondas gigantes para a prática do surf;
- Longa tradição de turismo balnear;
- Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais;
- Rede de equipamentos sociais cobrindo todo o concelho;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU e ORU aprovada e publicadas.

## FRAQUEZAS

- Desproporção da diversidade de atividades económicas face ao turismo e grande dependência do mesmo;
- Forte sazonalidade do turismo, por excessiva dependência do produto «praia»;
- Persistência de situações de carência social e insuficiência/ desadequação de respostas, em particular no domínio das deficiências e dependências;
- Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município da Nazaré.
- Falta de habitação para residentes;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Elevada procura de habitação social.

## AMEAÇAS

- Agravamento do problema da falta de habitação para residentes;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento do problema da escassez de habitação a preços acessíveis disponível no mercado;
- Subida dos preços do mercado imobiliário;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



## OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- 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;
- Aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento de atividades de turismo;
- 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;
- Revisão do PDM na classificação de solos;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais.



## 4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico, com o principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em situações indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho da Nazaré, que carecem de apoio específico e direcionado.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de grande 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.

O grande problema identificado, 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 das famílias a uma habitação condigna.

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 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 - Pela escassez de solos urbanos de propriedade privada que possam dar origem à edificação de investimentos habitacionais, em lugares centrais.

2º - 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.

3º - 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, sobre a disponibilização de solos municipais em parceria com os promotores e investidores que assumam a aposta na mudança do modelo de produção de habitação própria para um modelo assente no arrendamento.

Com a disponibilização de terrenos municipais em conjugação com a promoção de alojamento de “renda acessível”, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, a oferta poderá crescer, e com isso, os custos do arrendamento poderão baixar, ampliando a resolução dos problemas habitacionais da Nazaré, particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos.



**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 Nazaré assume-se como gestora da presente ELH, e como tal, adequará, na sua atual estrutura, uma equipa de trabalho, ET, e será estruturada tendo como base os meios humanos já existentes. A sua principal missão é a eliminação, até 2025, das situações de habitação indigna no município e como tal deve ser uma equipa multidisciplinar, que 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:

#### OBJETIVOS

- 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 ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo. 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, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal da Nazaré 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 equipa de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Política Municipal de Habitação da Nazaré

Figura 7. 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, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.

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, deste modo, torna-se oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e 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, até 2024, dos casos

de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até lá. Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada ao período de vigência da 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 designio.

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 Nazaré, 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, entre outros) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRA, S.S., IEFP, Saúde, entre outros), 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 Nazaré considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global 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.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 94 agregados, através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de famílias 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 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 Nazaré se reflete de várias formas, sendo mais evidente sob a forma de habitações insalubres e inseguras, em 31% dos casos, seguindo-se o alojamento temporário, com 26%.

Estes problemas estão muito associados aos baixos rendimentos das famílias associados à grande dificuldade de encontrar habitação digna a preços razoáveis no



concelho, o que impossibilita a muitos o acesso a uma habitação condigna, quer por via da aquisição, quer por via do arrendamento.

A vulnerabilidade das famílias em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho da Nazaré, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

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. Como tal, 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 Nazaré, à semelhança de muitos outros, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de

habitabilidade de algumas famílias carenciadas do concelho, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população mais carenciada.

Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar a Nazaré um território mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades. Nesse sentido, a autarquia pretende que a presente ELH reflita, para além dos agregados mais vulneráveis a viver em condições indignas, os problemas atuais, que direta ou indiretamente têm também repercussões na qualidade de vida das pessoas.

Desta forma, é extremamente importante sublinhar que a problemática da habitação na Nazaré não está apenas relacionada com a falta de recursos económicos das famílias mais vulneráveis, sendo um problema mais abrangente. O mercado imobiliário demonstra particular interesse no setor do turismo, direcionado para o alojamento local, que tem estado em progressivo crescimento e que representa lucros substancialmente mais elevados em comparação com o setor da habitação permanente.

Não obstante as efetivas vantagens e mais-valias inquestionáveis que o turismo representa para a Nazaré e para a sua população em geral, é importante criar mecanismos e desenvolver políticas que salvaguardem o direito de acesso a uma habitação para todos.

Como já referido, a dificuldade de acesso à habitação não é um exclusivo das camadas sociais mais desfavorecidas, dada a escassez de imóveis disponíveis no mercado para arrendamento permanente e dados os valores absolutamente proibitivos praticados quer no arrendamento quer na aquisição, uma vez que estão direcionado para um público com poder de compra manifestamente superior ao português.



Ainda que o programa 1º Direito não integre soluções direcionadas para esta resposta mais ampla de um problema habitacional generalizado por conta de variados fatores, a Câmara Municipal da Nazaré considerou importante referir a amplitude do problema na presente ELH.

Consciente da problemática em causa, é fundamental uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido no sentido de se elencar respostas para os 94 agregados identificados.

Deste modo, pretende-se o reforço de uma política de habitação 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 Nazaré 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 do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município da Nazaré 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 Nazaré preconiza.

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

### Princípio da integração social

A ELH da Nazaré 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 estabilidade

A ELH da Nazaré privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das 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 pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação 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

### Princípio da cooperação

A Câmara Municipal da Nazaré assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. A equipa técnica previsto no capítulo 5 visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo 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 o ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

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

### 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.

### Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho da Nazaré, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos 94 agregados identificados na fase de diagnóstico, praticamente 1/3 são beneficiários diretos, sendo que a resposta habitacional para os restantes será garantida pela Câmara Municipal.

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 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, 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 da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município da Nazaré. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's e respetivas ORU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela **“Soluções habitacionais e prioridades”**, no capítulo 7.

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

### Princípio do Incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH da Nazaré, mais de metade dos agregados identificados residem em habitação própria, vivendo os restantes em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia, sempre que possível. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento e em articulação com outros programas como o Programa Renda Acessível.

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

### 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 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.

A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em circunstâncias mais frágeis.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais, que sempre que possível, passem por privilegiar a reabilitação e evitar a construção nova, contudo, no caso da Nazaré, devido à escassez de imóveis, uma parte da solução, 24%, passa, inevitavelmente, pela construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais.

Não obstante a efetiva necessidade de construção nova, propõe-se como solução primordial a reabilitação de imóveis no caso dos beneficiários diretos, e mesmo no caso da Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária, reabilitando, sempre que possível imóveis próprios, assim como através da aquisição de frações/prédios habitacionais para serem reabilitados de forma a proporcionar alguma a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações.

Desta forma está-se também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Para isso, pretende-se, sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU da Nazaré, consultar anexo II, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos 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 áreas com Operações de Reabilitação Urbana (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.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU, 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 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, etc.).

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 Nazaré 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,



tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- 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, ainda, 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 Nazaré pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.

## 7 PROGRAMAÇÃO

### 7.1 Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 94 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação de frações e a aquisição de frações/imóveis privados devolutos, particularmente os degradados, para subsequente reabilitação, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para o efeito.

De forma a responder, o mais adequadamente possível aos problemas habitacionais detetados, e de forma a não colocar em causa a meta de 2024, outra das soluções a adotar será a construção nova, ainda que como último recurso.

Desse modo, a estratégia definida visa a implementação de medidas e a operacionalização de intervenções que abranjam uma população igualmente vulnerável, no que respeita ao acesso à habitação, ainda que não sejam financeiramente carenciados.

A resposta municipal nesta matéria é manifestamente insuficiente, dada a elevada dimensão da procura, pelo que a estratégia visa um esforço partilhado entre o público e o privado no sentido de garantir que esta séria problemática possa ser ultrapassada até à meta 2024.

Como já referido, as soluções a adotar terão, necessariamente, de passar por uma estratégia integrada que contemple várias linhas de ação, dada a realidade do concelho, particularmente no que respeita ao atual mercado imobiliário. Assim, a autarquia considera que as soluções habitacionais mais adequadas devem integrar:

- 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;
- Arrendamento para subarrendamento.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da ELH da Nazaré foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos 94 agregados identificados, que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente enquadrando-se nas condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho.

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

A prioridade deve ser dada à reabilitação urbana face à construção nova, sendo de reiterar que a presente ELH visa essencialmente plasmar uma estratégia que no imediato dê resposta aos casos mais vulneráveis através do 1º Direito, mas que considere igualmente uma solução suficientemente sólida e coesa que permita resolver um problema premente que tende a agravar.

Não obstante o facto de, cada vez mais se considerar que a aposta na reabilitação urbana deve ser privilegiada em detrimento da construção, tal como já se referiu, o contexto imobiliário da Nazaré não permite que esta seja uma solução exclusiva, tendo de se recorrer também à construção, ainda que com menor expressão.

Consciente de que, o principal objetivo do programa 1º Direito é dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, a Câmara Municipal da Nazaré

pretende recorrer às soluções habitacionais que, perante a sua realidade sejam efetivamente exequíveis perante as especificidades do concelho.

Nesse sentido, o gráfico 24 demonstra que a resposta habitacional para 37 agregados, 39%, irá enveredar pela via da Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, segue-se, com 23 agregados, 24%, a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais, sendo esta solução inevitável dada a escassez de frações e prédios devolutos e disponíveis para aquisição no concelho.

Para além disso, é de salientar os valores imobiliários muito inflacionados particularmente direcionados para uma população específica, de nacionalidades estrangeiras, com elevado poder de compra, tal como já foi mencionado na presente ELH.

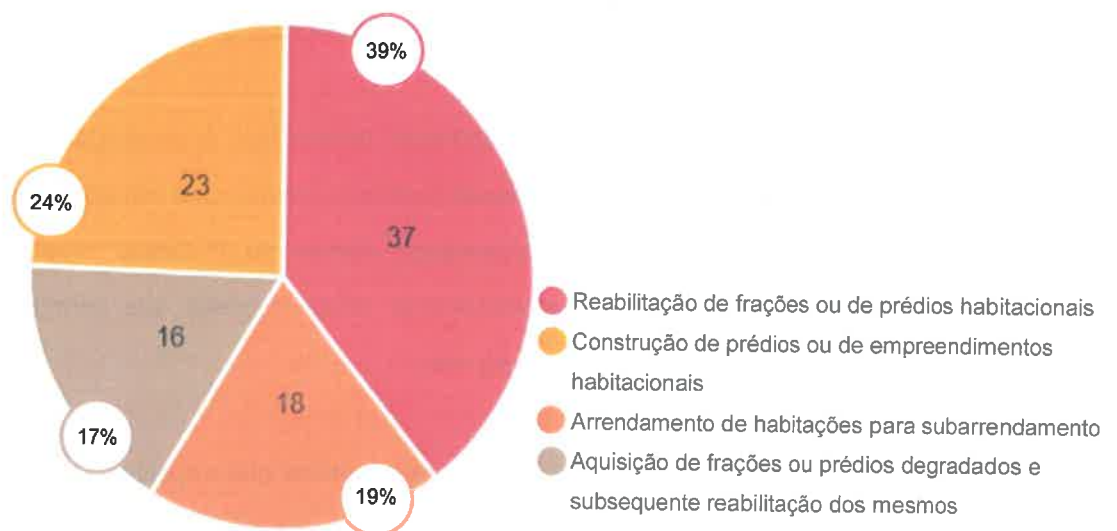


Gráfico 23. Soluções habitacionais previstas

Fonte: Inquéritos CMN, 2020

Por fim, a solução prevista para 18 agregados, 19%, passa pelo arrendamento de habitações para subarrendamento, e para 16 agregados, 17% a aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos.



Como se pode verificar, o exaustivo diagnóstico realizado inicialmente permitiu aferir as necessidades concretas da população identificada. Nesse sentido, as soluções habitacionais preconizadas foram adotadas tendo em consideração a diversidade de problemas detetados e o contexto económico e imobiliário do concelho, requerendo assim respostas específicas.

É da mais elevada importância salientar que, nos inquéritos de diagnóstico da presente ELH foram registados dois casos de violência doméstica entre os 94 agregados sinalizados.

No entanto, o histórico de casos de vítimas de violência doméstica no concelho, em que parte das soluções têm sido asseguradas pela Câmara Municipal devido à falta de resposta de outras entidades, aponta para uma média de seis casos/ano. Sendo este um flagelo transversal a qualquer contexto social e económico, a autarquia pretende assegurar que estas situações têm respostas imediatas e adequadas, que acaualem, acima de tudo, a segurança das vítimas.

Desta forma, o Município considera que se deve priorizar o realojamento das vítimas em habitação não isolada e não identificada no sentido de dificultar a localização das vítimas por parte dos agressores.

Com base na experiência municipal nesta matéria, tendo em conta o histórico de situações semelhantes e sabendo que estas pessoas se encontram numa extrema vulnerabilidade, com a sua segurança e integridade física e psicológica comprometidas, a solução habitacional nunca deverá passar por um espaço único, de morada fixa, para assim evitar que se saiba o paradeiro da vítima. Deste modo, a CMN considera o arrendamento para subarrendamento como a solução para estes casos.

De acordo com os dados conhecidos da CMN, ao longo dos últimos anos, e como já referido, tem-se verificado uma média de seis casos de vítimas de violência doméstica anuais, cuja maioria se enquadra nas faixas etárias entre os 20-40 anos, sendo a esmagadora maioria do sexo feminino e com filhos a cargo.

Assim, numa estimativa anual de seis casos de violência doméstica por ano, e considerando quatro anos de vigência da presente ELH, perspectiva-se um total de 20 vítimas entre 2021 e 2024, sendo de salientar que estes dados deverão ser reavaliados sempre que tal se justifique e em conformidade com o contexto da realidade do concelho. Mais se acrescenta que, tendo por base o histórico municipal nesta matéria, estima-se que estes agregados sejam, em média, constituídos por dois elementos, a vítima e um filho, contabilizando-se deste modo um total de 40 pessoas.

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 94 agregados, identificados através do inquérito de diagnóstico, sendo que esta tabela integra ainda a solução para os previsíveis 20 casos de vítimas de violência doméstica, até 2024, identificadas na tabela de soluções através do código VVD.

## 7.2 Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	MAS/FEM	IDADE	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
					Própria	Câmara Municipal (senhora)	Privado (senhor)	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMN)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios degradados e subseqüente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	1	1	M	53			X			X				X	1
	2	1	F	70				X		X				X	1
	3	2	F	66			X			X				X	3
	4	3	F	52			X			X				X	3
	7	4	F	33			X			X				X	2
	8	1	M	58			X			X				X	2
	9	2	F	63			X			X				X	3
	10	3	F	47			X			X				X	2
	11	3	F	49			X			X				X	2
	12	3	F	22			X			X				X	1
	14	2	M	35			X			X				X	3
	15	1	M	65			X			X				X	1
	16	3	F	53			X			X				X	2
	17	5	M	32			X			X				X	1
	18	1	M	24				X		X				X	1
	20	1	M	20				X		X				X	1
	21	1	M	56				X		X				X	1
	22	3	F	70			X			X				X	1
	33	2	F	45			X			X				X	3
	34	2	F	50			X			X				X	1
	37	1	M	58			X			X			X	X	1
	39	3	F	38			X			X				X	1
	40	1	M	40				X		X				X	1
	41	4	F	34			X			X				X	1
	42	1	F	42				X		X				X	1

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	MAS/FEM	IDADE	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
					Própria	Câmara Municipal (senhora)	Privado (senhor)	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMN)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Constituição de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIIDADE	43	1	F	43			X			X				X	1
	44	1	M	65				X		X				X	1
	46	3	M	61			X			X				X	2
	47	3	F	34			X			X				X	1
	50	2	M	54				X		X				X	1
	51	1	M	54			X			X				X	2
	53	2	M	44			X			X				X	2
	55	2	F	62				X		X				X	2
	58_13_03	1	M	53		X				X				X	1
	64_13_03	4	F	66				X		X				X	2
	65_13_03	1	M	67				X		X				X	1
	VVD*	40**		-				-		X					1
	26	1	M	42			X			X				X	1
	27	2	F	56			X			X				X	3
28	3	F	53			X			X				X	3	
29	2	F	55			X			X				X	2	
30	4	F	35			X			X				X	3	
31	5	F	41			X			X				X	3	
32	3	F	27			X			X				X	3	
35	1	M	54				X		X				X	1	
38	1	M	53				X		X				X	1	
48	1	M	54				X		X				X	2	
49	1	M	47				X		X				X	2	
54	1	F	63				X		X				X	2	
57_13_03	4	M	57		X				X				X	2	
60_13_03	4	F	86		X				X				X	3	
					X				X				X	2	

\* Acesso de pessoas e agregados em situações especiais, ao abrigo do artigo 10º do DL 37/2018, de 4 de junho, considerando-se um total de 30 pessoas/agregados enquadrados por este artigo.

\*\* Número estimado de pessoas associadas aos 20 casos de vítimas de violência doméstica até 2024 (estima-se uma média de duas pessoas por agregado, contemplando a vítima e um filho a cargo).

CONDIÇÃO INDÍGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	MAS/FEM	IDADE	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
					Própria	Câmara Municipal (senhora)	Privado (senhor)	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMN)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Constituição de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	61_13_03	4	F	72	X				X		X				2
	62_13_03	5	F	44			X		X			X			1
	71_13_03	2	F	63	X				X						1
	74_13_03	4	M	51	X				X						2
	77_13_03	4	M	80	X				X						2
	78_13_03	1	F	93	X				X						1
	80_13_03	1	M	65			X		X				X		1
	81_13_03	1	M	58	X				X						1
	82_13_03	1	M	86				X							1
	83_13_03	1	M	79			X								2
	85_13_03	1	M	53	X				X						2
	86_13_03	1	M	57	X				X						2
	87_13_03	2	M	53				X					X		2
	88_13_03	2	F	81				X							1
	91_13_03	3	F	54	X				X						1
	SOBRELOTÇÃO	5	7	F	45			X		X					X
6		7	F	28					X						3
13		6	M	53			X		X						2
19		4	F	32			X		X				X		1
24		6	M	60				X	X						1
25		6	F	61				X	X						1
36		4	M	40			X		X					X	1
45		1	M	43					X				X		1
66_13_03		5	F	39					X						1
73_13_03		6	F	40	X				X					X	2

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	MAS/FEM	IDADE	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
					Própria	Câmara Municipal (senhora)	Privado (senhor)	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMN)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
INADEQUAÇÃO	23	1	F	82			X			X						2
	52	2	F	77			X			X						1
	56_13_03	2	M	74			X			X						1
	59_13_03	1	F	82			X			X						1
	63_13_03	1	M	58			X			X						1
	67_13_03	4	M	40			X			X						3
	68_13_03	1	F	73			X			X						2
	69_13_03	1	F	82			X			X						2
	70_13_03	2	M	77			X			X						1
	72_13_03	2	M	82			X			X						2
	75_13_03	5	M	65			X			X						1
	76_13_03	2	M	72			X			X			X			2
	79_13_03	2	F	80			X			X						1
	84_13_03	3	F	84			X			X						2
	89_13_03	4	M	45			X			X						2
	90_13_03	2	M	70			X			X						2
	92_13_03	2	M	83			X			X						1
	93_13_03	1	F	85			X			X						2
	94_13_03	2	M	74			X			X						2
	<b>Totais</b>		<b>273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>27</b>	<b>68</b>	<b>37</b>	<b>38*</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>-</b>

\* Soluções para os 20 casos previsíveis de vítimas de violência doméstica até 2024.

\*\* Inclui as 40 pessoas (estimadas) associadas aos 20 casos de vítimas de violência doméstica até 2024 (média de duas pessoas por agregado, contemplando a vítima e um filho a cargo).





Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 94 agregados 27 são beneficiários diretos. Os restantes agregados, dada a situação em que se encontram, terão as suas soluções habitacionais concretizadas através da Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.

É ainda de referir que relativamente à prioridade das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em três níveis sendo o nível 1 de resolução mais imediata e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com o cronograma de execução das intervenções, apresentado no subcapítulo 6.3.

### 7.3 Cronogramas de execução e financeiro

A estratégia local de habitação prevê a programação das soluções habitacionais preconizadas 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, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva operacionalização de uma equipa técnica 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 Nazaré 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 técnico”**

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 e de uma equipa, 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 atividade da equipa técnica.

### **4. Recrutamento da Equipa Técnica**

A equipa técnica terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, eventualmente, 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, de designação do diretor da equipa técnica, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa técnica 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 que em 2024 estarão erradicadas do município da Nazaré as situações de habitação indigna.

#### **6. Formação específica da equipa técnica**

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia da Nazaré, 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 equipa técnica, 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 IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver 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 equipa técnica. Desta forma se procura, 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 equipa técnica, 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 equipa técnica 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 dos anos de operação a equipa técnica 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 equipa técnica ou por ele promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

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 Nazaré 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 aa equipa técnica da ELH da Nazaré fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.

#### Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2020	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH					
2. Nomeação de um Diretor Técnico					
3. Instalação da ET					
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 sejam concretizadas até 2024, de acordo com as prioridades estabelecidas. Assim, procedeu-se à elaboração de um cronograma temporal de execução global que reflete os vários momentos da operacionalização da ELH da Nazaré, tendo ainda sido desenvolvidos dois cronogramas de execução temporal referentes às intervenções dos beneficiários diretos e às intervenções da entidade beneficiária, CMN, seguidamente apresentados.

### Cronograma temporal de execução global

Soluções Habitacionais Previstas	Linhas de concretização	2020	2021	2022	2023	2024
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Desenvolver projetos					
	Financiamento					
	Lançar concurso empreitada					
	Obra					
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de frações ou prédios degradados					
	Desenvolver projetos					
	Financiamento					
	Contratação de empreitadas					
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	Obra					
	Desenvolver projetos					
	Financiamento					
	Concurso empreitada					
Arrendamento para subarrendamento	Obra					
	Arrendamento de imóveis no mercado					
	Formalização de subarrendamento					

**Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos**

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	2	7	6	6	6	27

**Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMN**

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária - CMN

Soluções Habitacionais Previstas	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1	1	1	4	3	10
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	-	5	5	5	1	16
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	-	6	7	5	5	23
Arrendamento de habitações para subarrendamento*	-	10	10	12	6	38

\* Inclui as 20 soluções habitacional para os previsíveis 20 casos de vítimas de violência doméstica, ao abrigo do artigo 10º do DL 37/2018, de 4 de junho.

Da mesma forma, foram estimados valores para todas as soluções habitacionais previstas a executar durante o período de vigência da presente ELH. Não obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho estipular valores de referência para as intervenções, é muito provável que estes não se coadunem com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados são apenas estimativas.

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (beneficiários diretos e entidade beneficiária - CMN)	<b>615,00€/m<sup>2</sup></b> (Valor base por m <sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no CIMI - Portaria n.º330-A/2018, de 20 de dezembro)
<b>Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</b> (entidade beneficiária - CMN)	aquisição <b>1.331,00€/m<sup>2</sup></b> reabilitação <b>615,00€/m<sup>2</sup></b>
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b> (entidade beneficiária - CMN)	<b>710,00€/m<sup>2</sup></b> (Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 65/2019))
<b>Arrendamento de frações habitacionais para subarrendamento</b> (entidade beneficiária - CMN)	<b>4,04€/m<sup>2</sup></b> (Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE))

Tabela 14. Valores de referência

Assim, é da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 15 tiveram como base de cálculo os referenciais da tabela 14, e como tal, carecem de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado, em particular pelo facto de, os valores praticados serem significativamente mais elevados que os estipulados pela legislação afeta ao 1º Direito.

A estimativa orçamental para as 94 soluções habitacionais para os agregados identificados nos inquéritos pelo Município e para as 20 eventuais situações de vítimas de violência doméstica, a concretizar até ao final do ano de 2024, perfazem um total de 7.064.886,00 € de investimento, como demonstra a tabela 15, sendo que grande parte deste valor ser financiado no âmbito do programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da Câmara Municipal da Nazaré, enquanto entidade beneficiária.



Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	<b>2.006.130,00 €</b>
<b>Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</b>	Aquisição <b>1.935.274,00 €</b> Reabilitação <b>894.210,00 €</b>
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b> (entidades beneficiária - CMN)	<b>1.434.200,00 €</b>
<b>Arrendamento de frações habitacionais para subarrendamento</b>	<b>795.072,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.064.886,00 €</b>

Tabela 15. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.



## 9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. 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 Nazaré 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 Nazaré 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 estratégia local de habitação 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 Nazaré, 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

Atualização do Diagnóstico Social da Nazaré - 2015

Plano de Desenvolvimento Social do Concelho da Nazaré - 2006

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - 2015

Regulamento de atribuição e gestão de habitações de renda social do Município da Nazaré - 2012

Estudos de caracterização e diagnóstico - 1º Revisão do plano diretor municipal da Nazaré - 2018

### 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 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

**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 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 Nazaré. Acedido entre dezembro de 2019 e agosto de 2020, em:  
<http://www.cm-nazaré.pt/>

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em janeiro de 2020, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em janeiro de 2020, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em janeiro de 2020, em:  
<https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em março de 2020, 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, com exceção das 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 unititulado\*\*** - 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.

**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.

**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.

\* Definição do INE

\*\* Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.





**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.

**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.

\* Definição do INE

\*\* Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



**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 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.

**Precariedade\*\*** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo<sup>18</sup>, 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

---

<sup>18</sup> Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

\* Definição do INE

\*\* Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



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%.

**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.

**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 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 que detém um património mobiliário de valor inferior a 5 % do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto - Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

**Sobrelotação\*\*** - Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

**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.

\* Definição do INE

\*\* Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



**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.

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho da Nazaré .....	5
Figura 2. Localização das acessibilidades existentes no concelho da Nazaré.....	6
Figura 3. Miradouro da Pederneira, Nazaré.....	8
Figura 4. Porto de Pesca, Nazaré .....	9
Figura 5. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%) no concelho da Nazaré.....	19
Figura 6. Bairro de Habitação Social – Rio Novo, Nazaré 2017.....	41
Figura 7. Esquema modelo de gestão .....	63

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º), área (Km <sup>2</sup> ), e densidade populacional (Nº/Km <sup>2</sup> ), do nível nacional às freguesias do concelho da Nazaré.....	11
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no município da Nazaré.....	17
Tabela 3. Poder de compra per capita do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Oeste .....	20
Tabela 4. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Oeste .....	21
Tabela 5. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho da Nazaré .....	22
Tabela 6. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho da Nazaré .....	25
Tabela 7. Beneficiários ativos (N.º e %) do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal ....	27



Tabela 8. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho da Nazaré.....	34
Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho da Nazaré.....	35
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos vagos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho da Nazaré.....	36
Tabela 11. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho da Nazaré.....	36
Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho da Nazaré .....	38
Tabela 13. Edifícios de habitação social (N.º) por escalão de dimensão de alojamentos, no concelho da Nazaré.....	39

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário no concelho da Nazaré.....	12
Gráfico 2. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades.....	15
Gráfico 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por nível de escolaridade no concelho da Nazaré.....	16
Gráfico 4. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica no concelho da Nazaré.....	24
Gráfico 5. População desempregada (Nº e %) por grupo etário no concelho da Nazaré .....	26
Gráfico 6. População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho da Nazaré .....	27

Gráfico 7 - Edifícios (N.º) e estado de conservação (%) nas freguesias do concelho da Nazaré .....	29
Gráfico 8. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho da Nazaré.....	30
Gráfico 9. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho da Nazaré ..	31
Gráfico 10. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação no concelho da Nazaré.....	32
Gráfico 11. Alojamentos familiares (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho da Nazaré.....	33
Gráfico 12. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho da Nazaré .....	37
Gráfico 13. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho da Nazaré.....	38
Gráfico 14. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos no concelho da Nazaré .....	40
Gráfico 15. Número de elementos por agregado.....	46
Gráfico 16. Representantes dos agregados por sexo .....	47
Gráfico 17. Número de elementos por agregado.....	48
Gráfico 18. Problemáticas associadas aos agregados identificados .....	48
Gráfico 19. Residência .....	49
Gráfico 20. Propriedade da habitação arrendada.....	50
Gráfico 21. Agregados a viver em situações indignas.....	52
Gráfico 22. Agregados a viver em situações indignas.....	53
Gráfico 23. Soluções habitacionais previstas .....	83



**Anexos**

# ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

Estratégia Local de Habitação da Nazaré - 1º Direito |  
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas |

**\* Campos de preenchimento obrigatório.**  
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8  
Se pretender alterar / assinalar uma opção escolhida utilizar a tecla "Delete"

## 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 \*:

Reside em \*:  Habitação própria  
 Habitação arrendada  
 Outro

No caso de residir em habitação arrendada, Câmara Municipal   
\* Identifique o senhorio: IHRU   
Privado   
Outro

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

<b>CONDIÇÕES INDIGNAS</b>	<b>PRECARIIDADE</b>	Sem-abrigo	<input type="checkbox"/>
		Barracas	<input type="checkbox"/>
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>
		Alojamento temporário	<input type="checkbox"/>
	Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência	<input type="checkbox"/>
		Violência doméstica	<input type="checkbox"/>
		Operações urbanísticas municipais	<input type="checkbox"/>
		Não renovação contrato arrendamento -> *	<input type="checkbox"/>
	<b>INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO</b>		<input type="checkbox"/>
	<b>SOBRELOTAÇÃO</b> (falta de 2 ou mais divisões em relação à composição do agregado)		<input type="checkbox"/>
<b>INADEQUAÇÃO</b> (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores)		<input type="checkbox"/>	

\* Apenas podem ser considerados os agregados, utilizados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

## 4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR \*

## 5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO \*

Reabilitação da habitação onde vive atualmente:   
Realojamento:

## 6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO? \*

Sim:   
Não:

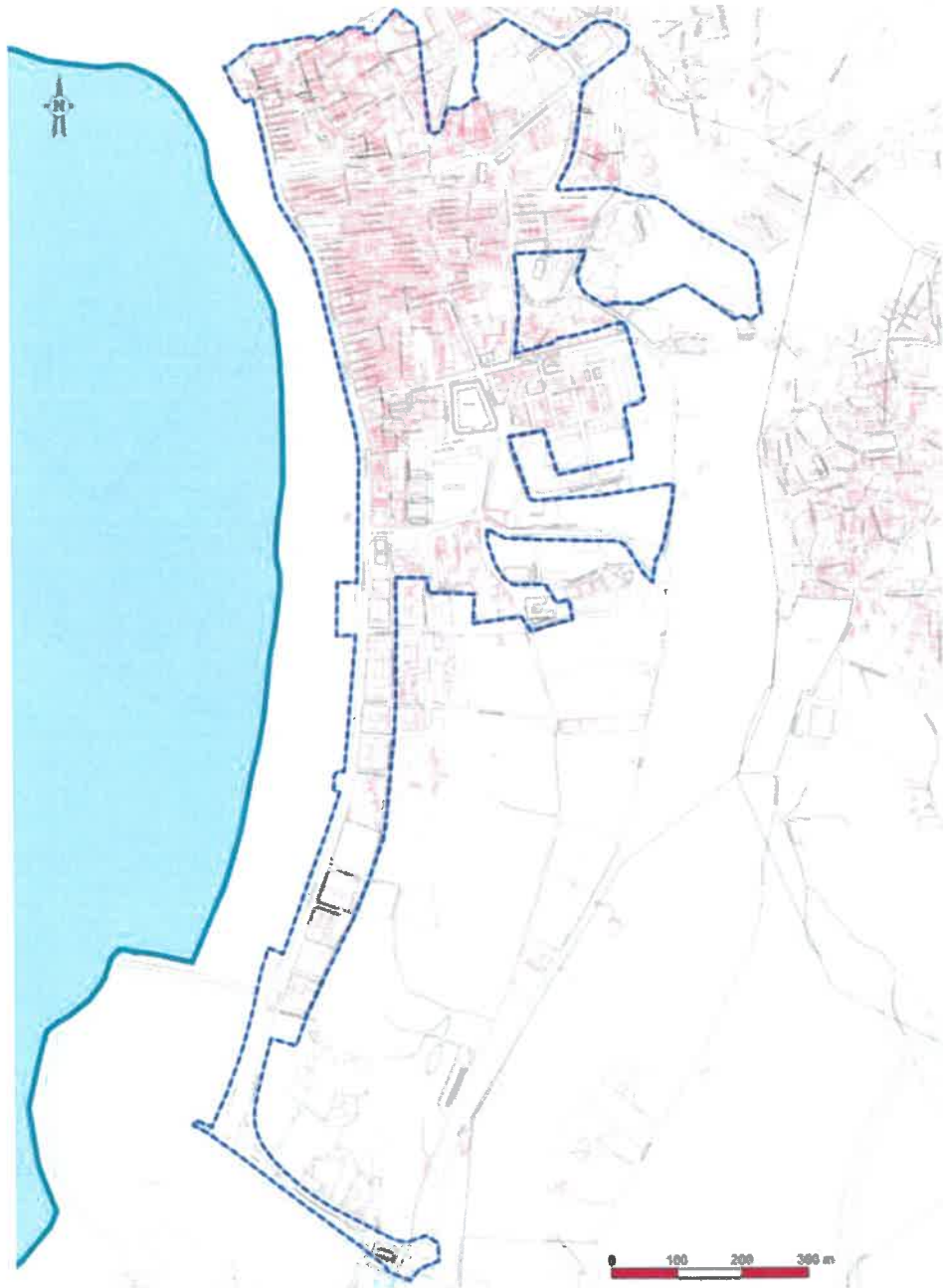
## 7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

## 8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ \*

DATA:

## ANEXO II – Áreas de Reabilitação Urbana

### ARU DA PRAIA DA NAZARÉ

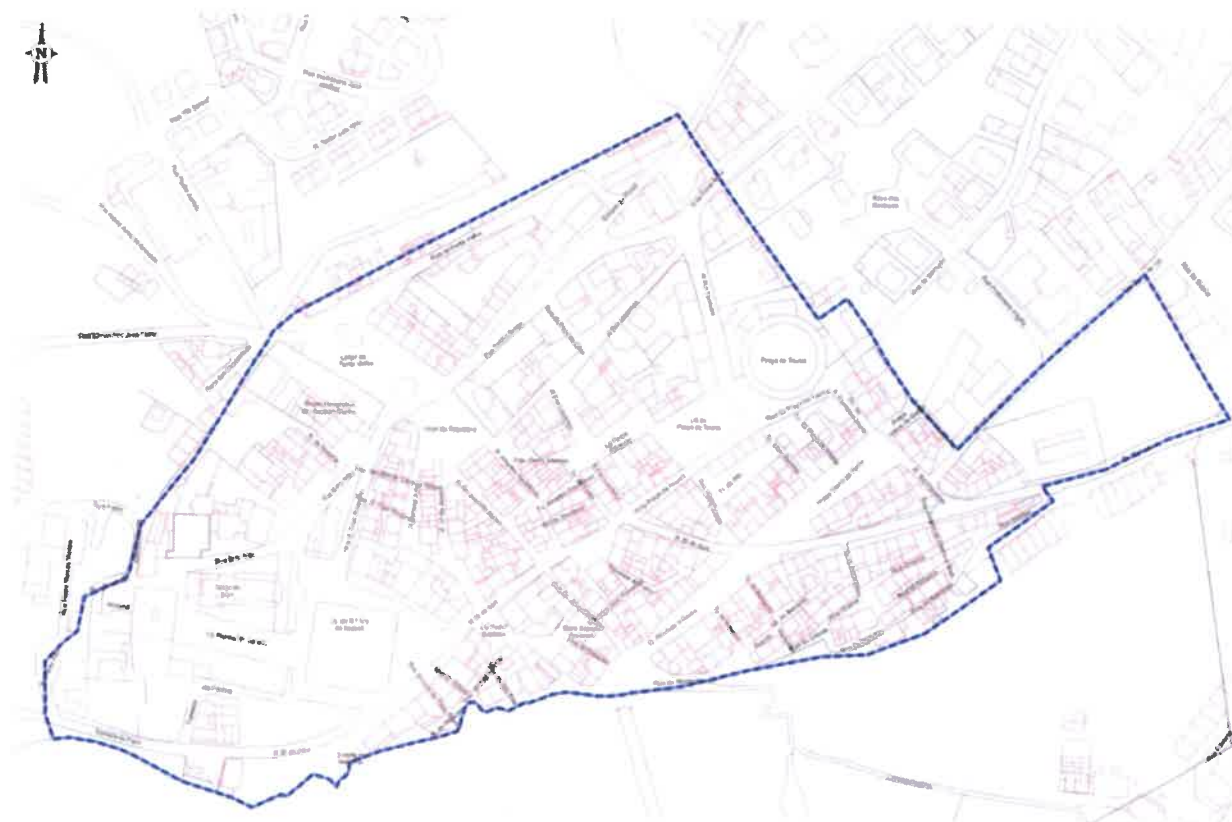


**Situação do processo:** ARU e PERU aprovados

**Âmbito temporal:** 10 anos

**Publicação DR II Série:** Aviso n.º 5669/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26

## ARU DO SÍTIO DA NAZARÉ



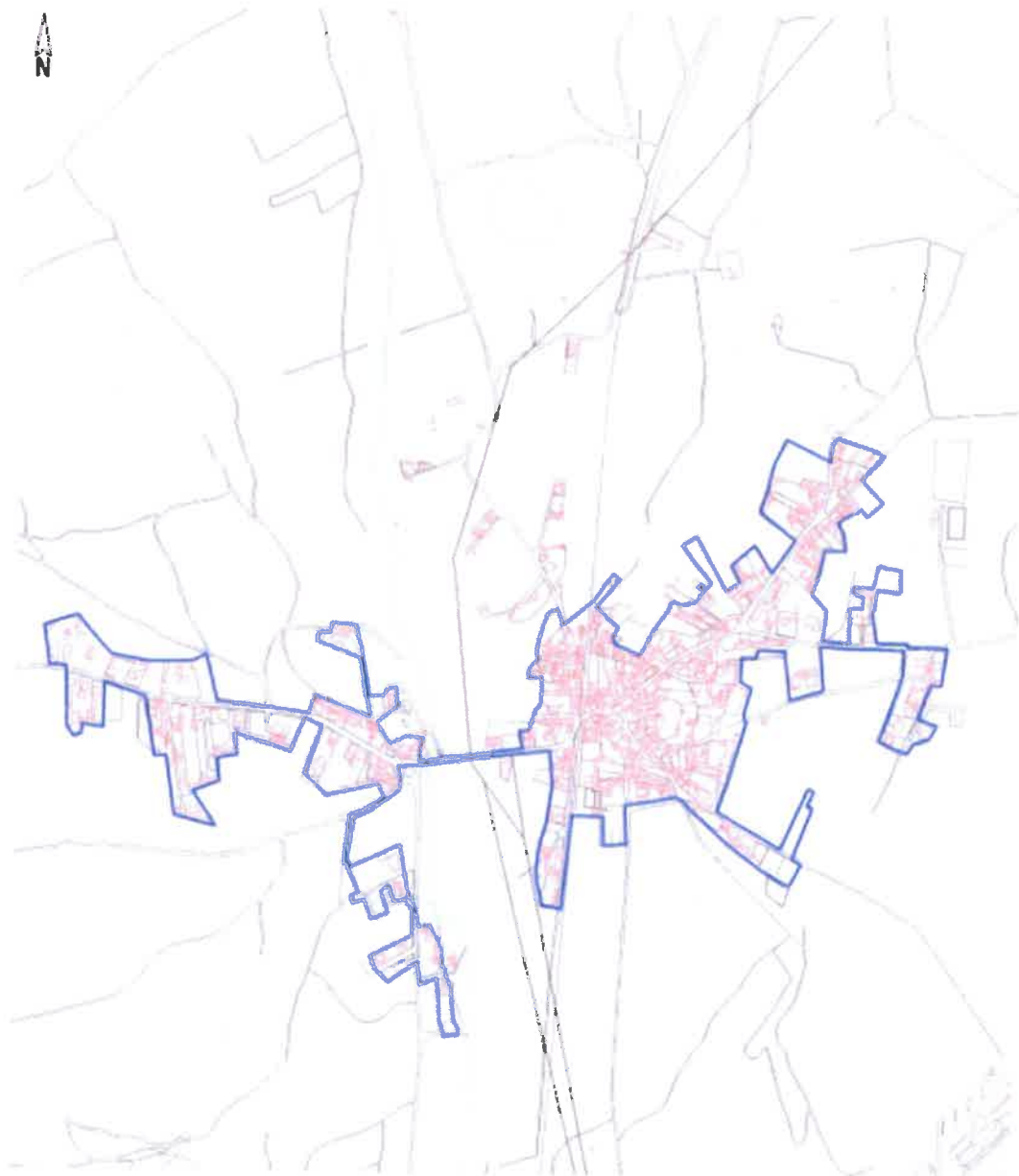
**Situação do processo:** ARU e PERU aprovados

**Âmbito temporal:** 10 anos

**Publicação DR II Série:** Aviso n.º 5669/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26



## ARU DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS



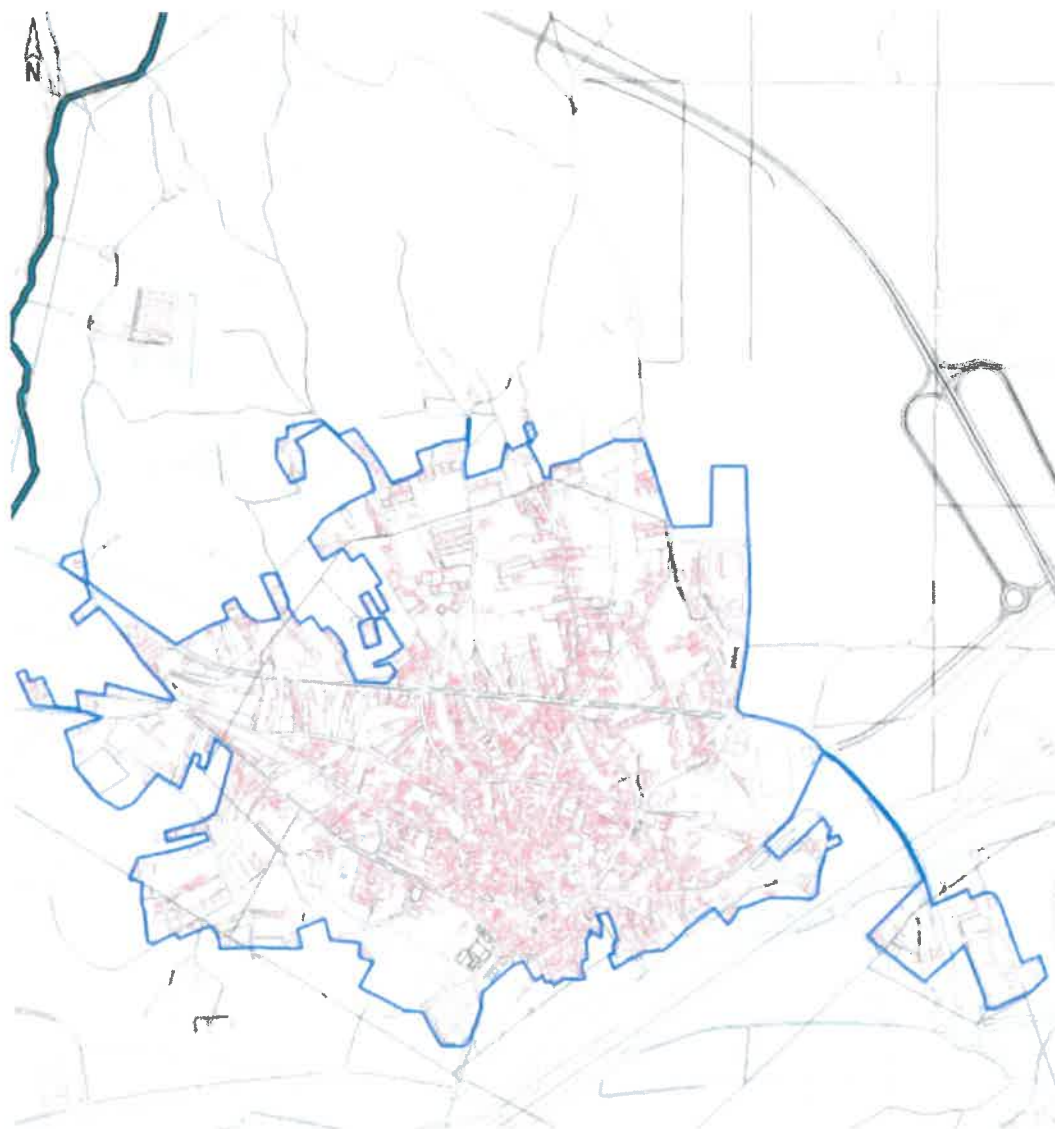
**Situação do processo:** ARU aprovada

**Âmbito temporal:** 3 anos

**Publicação DR II Série:** Aviso n.º 5666/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26



## ARU DE VALADO DOS FRADES



**Situação do processo:** ARU aprovada

**Âmbito temporal:** 3 anos

**Publicação DR II Série:** Aviso n.º 5667/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26

## ARU DE FAMALICÃO



**Situação do processo:** ARU aprovada

**Âmbito temporal:** 3 anos

**Publicação DR II Série:** Aviso n.º 5668/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26

### **ANEXO III - Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH**

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 visa 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.



**PRS**

Pedro Ribeiro da Silva

