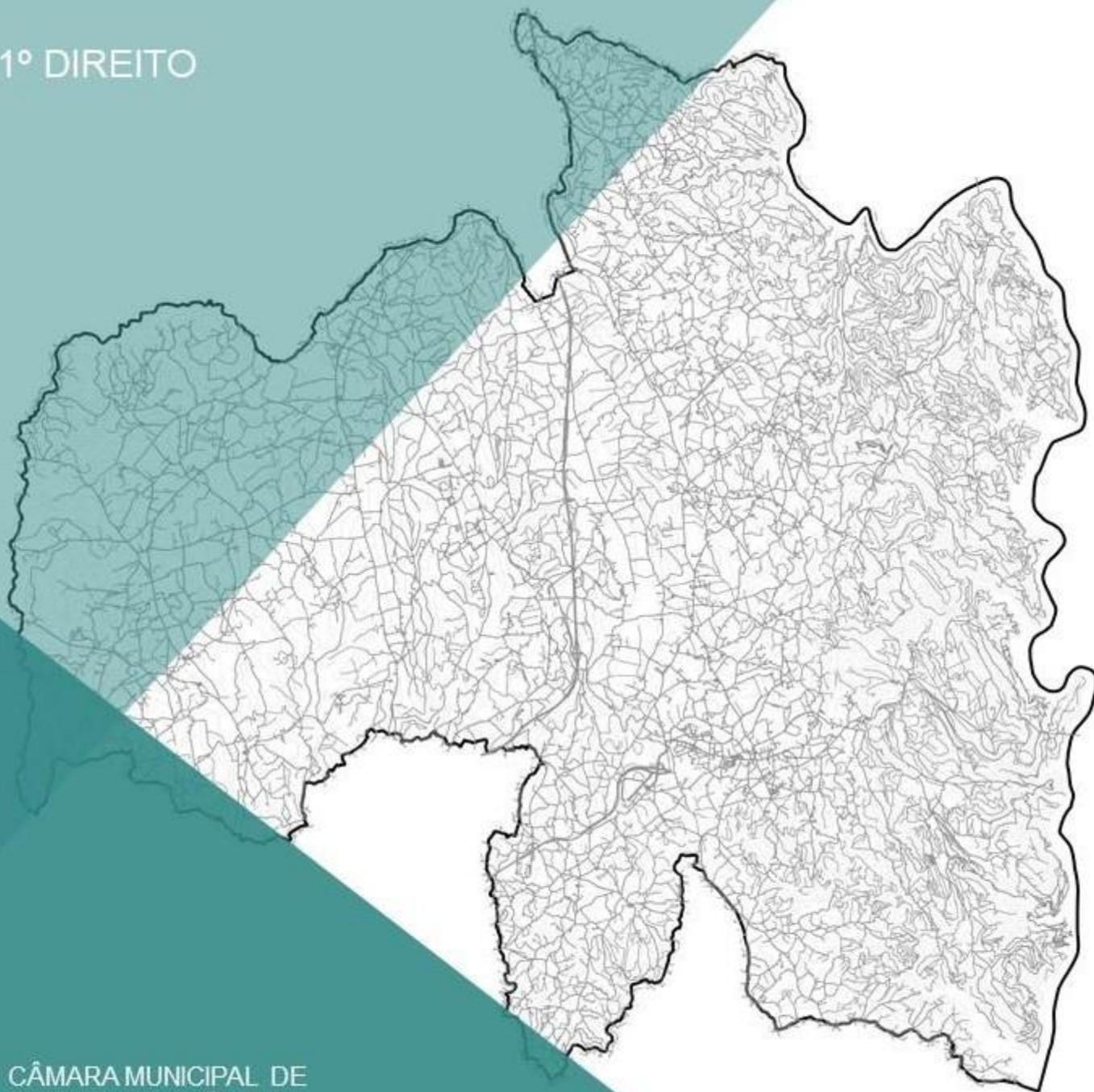


# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

1º DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE  
FERREIRA DO ZÊZERE  
março de 2022



# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere  
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura  
março de 2022





## ÍNDICE

<b>1   INTRODUÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>2   ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>12</b>
2.1   Território .....	12
2.2   História .....	13
<b>3   DIAGNÓSTICO GLOBAL</b> .....	<b>15</b>
3.1   Caracterização da população .....	16
3.2   Análise Socioeconómica .....	26
3.4   Pessoas e agregados em situações indignas.....	50
3.5   Análise SWOT.....	59
<b>4   DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO</b> .....	<b>61</b>
<b>5   MODELO DE GESTÃO</b> .....	<b>65</b>
5.1   Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna.....	65
5.2   Processo de gestão ativa da ELH.....	68
<b>6   OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO</b> .....	<b>71</b>
<b>7   PROGRAMAÇÃO</b> .....	<b>83</b>
7.1   Soluções habitacionais previstas .....	83
7.2   Tabelas de soluções e prioridades .....	85
7.3   Cronogramas de execução e financeiro .....	88
<b>8   PARCERIAS ESTRATÉGICAS</b> .....	<b>95</b>
<b>9   RECURSOS</b> .....	<b>96</b>
<b>10   GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO</b> .....	<b>97</b>
<b>11   BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>99</b>

## ANEXOS



## SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CMFZ - Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

CMH - Carta Municipal de Habitação

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET - Equipa de trabalho

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IGT - Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal de Transações

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ISV – Isenção do Imposto sobre Veículos

IUC – Isenção do Imposto Único de Circulação

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

RAB – Rendimento Anual Bruto

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RMM – Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

**Enquadramento**  
**Diagnóstico Global Atualizado**  
**Análise SWOT**  
**Diagnóstico Conclusivo**



## 1 INTRODUÇÃO

### **Nota introdutória**

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

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

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

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

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai



responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidade e das oportunidade do território.

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

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

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

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

Reconhecendo que a matéria da habitação é substancialmente mais vasta, o Estado criou, no quadro da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação, documento mais enquadrador de um política pública municipal e sua respetiva articulação com as demais políticas transversais com influência nesta matéria, tais como: transportes, uso do solo, funções urbanas, infraestruturas básicas, equipamentos de apoio, ordenamento do território e urbanismo.

---

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



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

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

### **Objetivos do trabalho**

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

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

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



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

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

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

### **Metodologia**

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



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

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

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados dois cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos e um para a CMFZ, enquanto entidades beneficiárias.

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



## 2

## ENQUADRAMENTO

### 2.1 | Território

O concelho de Ferreira do Zêzere localiza-se na Região Centro de Portugal, pertencendo à sub-região do Médio Tejo, sendo limitado a norte pelo município de Figueiró dos Vinhos, a nordeste pela Sertã, a leste por Vila de Rei, a sul por Tomar e Abrantes, a oeste por Ourém e a noroeste por Alvaiázere.

O Rio Zêzere, no qual se situa uma importante obra de hidráulica - a barragem do Castelo de Bode, limita o concelho a nascente. O território de grande riqueza e diversidade apresenta uma beleza natural e paisagística proporcionada pelo Rio Zêzere (Albufeira de Castelo de Bode) e pela grande mancha florestal, conferindo-lhe, assim, um potencial turístico de excelência.

Ferreira do Zêzere pertence ao distrito de Santarém, e apresenta-se como um território de transição geográfica entre o Ribatejo e as Beiras, entre a lezíria e os pinhais do interior. Tem uma área de aproximadamente 190 km<sup>2</sup> que se distribui por sete freguesias: Águas Belas, União das Freguesias de Areias e Pias, Bêco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto. A sede de concelho, a vila de Ferreira do Zêzere, dista 65 km de Leiria, 66 km de Coimbra, 70 km de Santarém, 152 km de Lisboa e 187 km do Porto.



## 2.2 | História<sup>2</sup>

A origem do nome Ferreira do Zêzere remonta ao início do século XIII, quando Pedro Ferreiro, besteiro de D. Sancho, a quem este doara parte da área atual deste município, atribui foral à então denominada Vila Ferreiro. A adoção de Zêzere na toponímia relaciona-se com a proximidade ao rio homónimo.

Este território começou por ser uma doação de D. Afonso Henriques, em 1159, à Ordem dos Templários: o termo de Cêras, sendo feita na altura referência às terras de riba-Zêzere. Em 1190, D. Sancho e a sua mulher doam a sua herdade de Vale de Orjais a Pedro Ferreiro, besteiro do Rei e homem de modesta condição, que se teria distinguido por atos de bravura e heroísmo na defesa de Montemor-o-Novo. Porém, por volta de 1206, parte desta herdade seria adquirida por Pedro Alvo, pretor de Tomar, que aí viria a fundar a povoação de Águas Belas.

Em 1222, tendo alargado consideravelmente o seu território rústico por meio de compras e usurações, Pedro Ferreiro lançaria as bases de um pequeno concelho rural, dando carta de foral aos povoadores da sua herdade de Vila Ferreira. Posteriormente, esta Vila foi unida, no ano de 1285, a um reguengo do termo de Abrantes, constituindo-se um concelho com termo em *Villarey*, a que ficou subordinado o de Ferreira.

Em 1321, após a fundação da Ordem de Nosso Senhor Jesus Cristo, vem a constituir uma das novas comendas instituídas no termo de Tomar. Em 1362, D. Nuno Rodrigues, então mestre daquela Ordem, coloca a primeira pedra para a construção dos Paços de Ferreira do Zêzere.

A 12 de março de 1513, o Rei D. Manuel atribui Foral Novo à Vila de Ferreira, que assim se vê desmembrada de Vila de Rei, passando a deter, a partir de então, forca e pelourinho

---

<sup>2</sup> Texto adaptado, do capítulo “Ferreira do Zêzere na História” do Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Ferreira do Zêzere, 2018



próprios. Em 1517, porém, os juízes de Ferreira recusaram-se a ir prestar o seu juramento a Vila de Rei, o que provocou conflitos entre os moradores das duas localidades. D. João III viria a tornar Ferreira do Zêzere vila em 1531, tendo sido no futuro palco de pestes e das invasões francesas.

A configuração atual do concelho foi delimitada em 1836 pela reforma administrativa de Rodrigo da Fonseca Magalhães. Já no século XX, nas décadas de 40 e 50, o concelho voltou a sofrer grandes alterações, com a subida das águas da Barragem de Castelo de Bode, que embora tenha trazido vantagens nos campos de produção de energia elétrica e turismo, veio motivar a deslocação de centenas de pessoas que se viram obrigadas a alterar o modo de vida. Hoje, depois da adaptação a este novo modo de viver, a albufeira transformou-se numa das maiores riquezas deste concelho.



Figura 1. Vila de Ferreira do Zêzere

Fonte: CMFZ



## 3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

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

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

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

Importa ainda mencionar, que quando os dados analisados são de 2011, as freguesias correspondem às anteriores à reorganização administrativa<sup>3</sup>, tendo o concelho de Ferreira do Zêzere passado de nove para sete freguesias em 2013. Com esta alteração surge a União das Freguesias de Areias e Pias, que resulta da agregação das duas e a freguesia Nossa Senhora do Pranto, resultado da união de Paio Mendes e Dornes. Para a análise dos dados obtidos e maior coerência entre eles, procedeu-se à soma dos

---

<sup>3</sup> Lei N.º 56/2012, de 8 de novembro e Lei N.º 11-A/2013, de 28 de janeiro introduziram a reorganização administrativa do território das freguesias (RATF).



valores registados nas freguesias anteriores à reorganização administrativa para se obter os valores correspondentes às freguesias atuais, caso o indicador ainda não tivesse sido atualizado pelo INE.

Para além disso, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social de Ferreira do Zêzere de 2014, que atualmente se encontra em atualização, e que contém, nomeadamente, informação relacionada com resposta social do município no contexto de habitação social, como os estudos de caracterização da Revisão do Plano Diretor Municipal de 2018.

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

### **3.1 | Caracterização da população**

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e apoiar a definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

Segundo o Diagnóstico Social de Ferreira do Zêzere, neste Concelho grande parte da população reside em freguesias tipicamente rurais, existindo uma forte dispersão populacional e povoamento linear.

De acordo com os dados provisórios dos Censos de 2021, no concelho de Ferreira do Zêzere residem 7.801 habitantes, numa área de 190,4 Km<sup>2</sup>, valores que se traduzem



numa densidade populacional de 41,0 habitantes/Km<sup>2</sup>. Comparativamente com os valores referentes aos Censos de 2011 foi possível constatar um decréscimo populacional, com uma variação de -9,5%, numa tendência muito superior ao que se verifica quer na região, quer no país, conforme se pode verificar na tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Ferreira do Zêzere

Localização Geográfica	População Residente			Área Km <sup>2</sup>	Densidade Populacional		
	2011	2021	Variação		2011	2021	Variação
	N.º	N.º	%		N.º	N.º	%
Portugal (Continente)	10.562.178	10.344.802	-2,1	92.212	114,5	112,2	-2,1
Centro	2.327.755	2.227.567	-4,3	28.462	81,8	78,3	-4,3
Médio Tejo	247.339	228.604	-7,6	2.283	108,3	100,1	-7,6
Ferreira do Zêzere (Concelho)	8.619	7.801	-9,5	190,4	45,3	41,0	-9,5
Águas Belas	1.181	1.139	-3,6	22,1	53,4	51,5	-3,6
Bêco	906	753	-16,9	16,2	55,9	46,5	-16,9
Chãos	597	465	-22,1	23,3	25,6	20,0	-22,1
Ferreira do Zêzere	2.353	2.314	-1,7	37,9	62,1	61,1	-1,7
Igreja Nova do Sobral	678	583	-14,0	14,5	46,8	40,2	-14,0
Nossa Senhora do Pranto	1.089	994	-8,7	30,5	35,7	32,6	-8,7
União das Freguesias de Areias e Pias	1.815	1.553	-14,4	45,8	39,6	33,9	-14,4

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

Segundo os dados provisórios dos Censos de 2021, a freguesia de Ferreira de Zêzere possui 2.314 habitantes sendo aquela que apresenta maior população, muito possivelmente por ser a freguesia sede de Concelho e, enquanto espaço que agrega diversas funções, serviços, comércio, entre outros, tornando-se assim mais atrativa para a fixação de pessoas. Por outro lado a freguesia mais reduzida em termos de população é Chãos, apresentando apenas 465 indivíduos, sendo esta a mais afastada do centro do Concelho, o que pode ajudar a justificar a baixa população.

No que concerne à população residente por sexo, verifica-se no gráfico 1, que em 2011, o número de mulheres era superior ao número de homens, situação que se mantém nos dados provisórios dos Censos 2021. Também neste gráfico se pode comprovar a



diminuição da população de 2011 para 2021. A predominância do sexo feminino pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

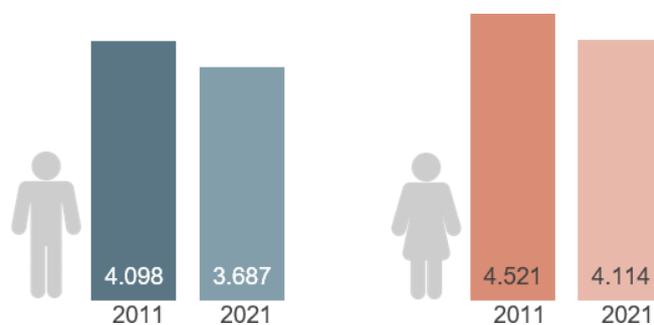


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ferreira do Zêzere

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

### Estrutura da população por grupo etário

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

No concelho de Ferreira do Zêzere, segundo os Censos de 2011 e os dados provisórios dos Censos de 2021, é possível constatar que a população jovem<sup>4</sup> diminuiu, passando de 1.094 indivíduos para 853, respetivamente, enquanto a população idosa aumentou passando de 2.498, em 2011, para 2.545, em 2021.

De um modo geral é possível verificar, quando analisada a variação percentual, uma diminuição populacional entre 2011 e 2021 em quase todos os grupos etários, com exceção do grupo da população idosa que aumentou. Assiste-se, assim, a um envelhecimento populacional no Concelho, problemática que afeta praticamente todo o território nacional.

<sup>4</sup> Definição do INE – pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.

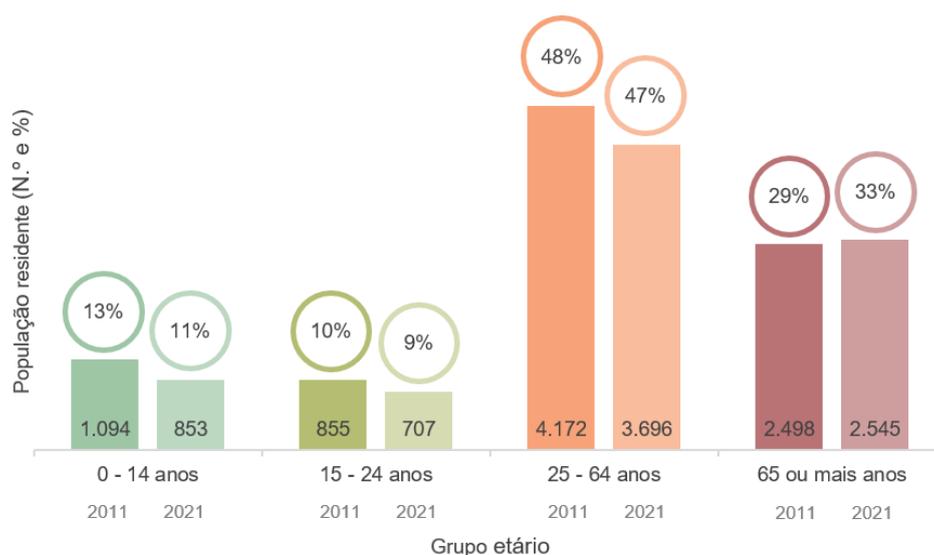


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere

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

### Incapacidades da população

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

Assim, as pessoas com grau de incapacidade<sup>5</sup> igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

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

<sup>5</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 %.



- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento<sup>6</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 da população com dificuldades, em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social.

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

---

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

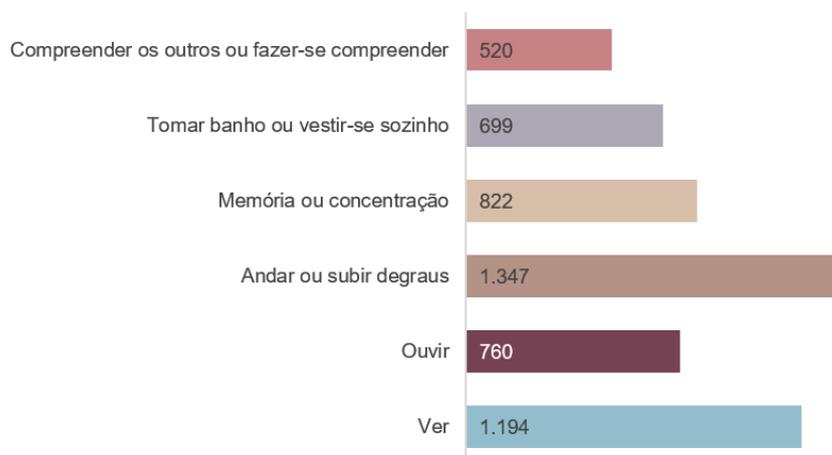


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ferreira do Zêzere

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>7</sup>.

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

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

No gráfico 4 é possível verificar que o grupo etário que apresentava maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações ou não consegue efetuar a ação é o grupo etário dos 65 ou

<sup>7</sup> Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.



mais anos, o que seria previsível, dado que é expectável que com o envelhecimento vão surgindo mais dificuldades e/ou incapacidades.

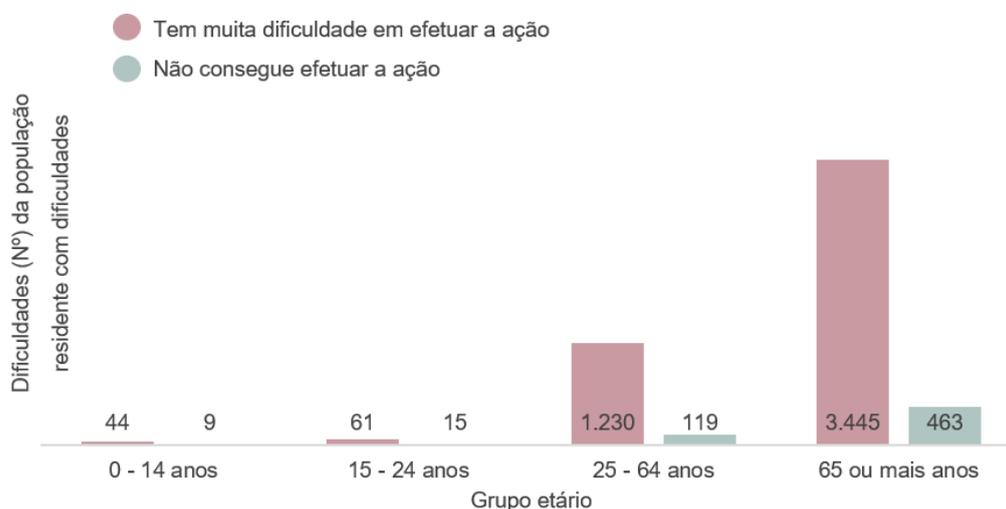


Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

### Nível de escolaridade e emprego

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



O nível de instrução predominante no Concelho, à data de 2011, era o ensino básico<sup>8</sup>, representando uma percentagem de 55,8%. As percentagens apresentadas em todos os níveis de escolaridade demonstram a baixa qualificação da população residente no Concelho que se pode justificar pelo facto de a mesma ser, maioritariamente envelhecida e, por isso, não ter tido acesso ao ensino da mesma forma que acontece nos dias de hoje, bem como pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não produzindo efeitos no imediato.

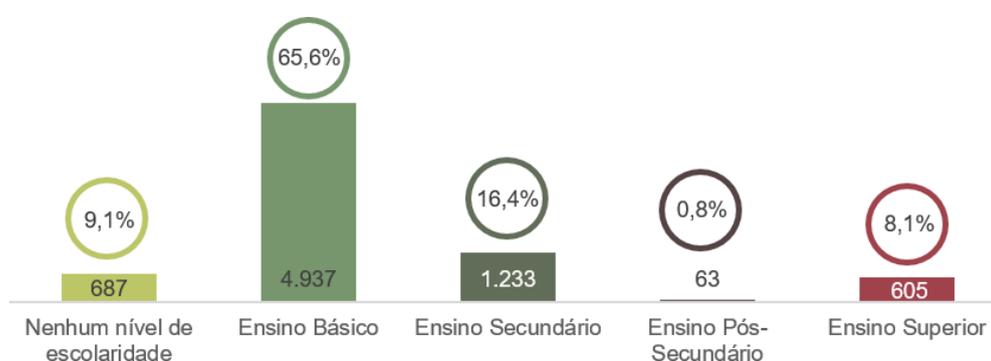


Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere.

Fonte: INE, 2011

A população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino secundário, em 2011, representava 16,4%, e com o ensino superior apenas 8,1%, valores que comprovam o baixo nível de escolaridade do Concelho, gráfico 5.

Importa destacar que, a população residente com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade representava 9,1%, sendo esta esmagadoramente do sexo feminino, como se observa no gráfico 6. Eventualmente, esta percentagem de mulheres com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade reflete o facto de a

<sup>8</sup> Segundo o INE "Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito".



população feminina mais idosa ter tido menos acesso ao ensino, do que a população masculina.

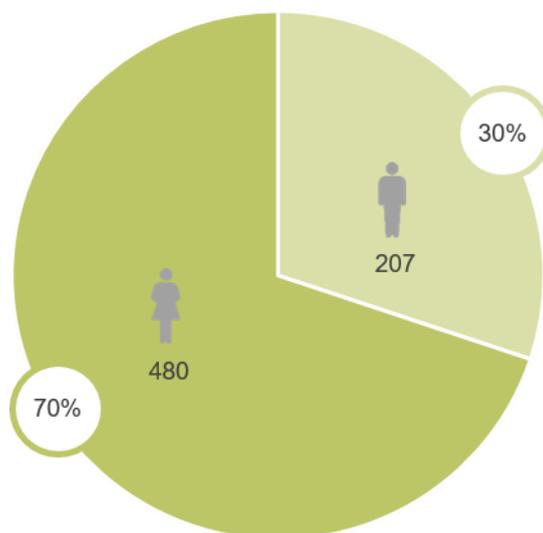


Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

Salienta-se que no que diz respeito aos equipamentos escolares com ensino secundário e com oferta de cursos de educação e formação de adultos, Ferreira do Zêzere tem apenas um, para além desse possui ainda uma escola básica e dois centros escolares.<sup>9</sup>

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

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

<sup>9</sup> Diagnóstico Social, 2014.



Assim, é possível verificar que no concelho de Ferreira do Zêzere, em 2011, a população economicamente ativa era de 3.315 pessoas, dividindo-se esta entre população empregada, 3.053, correspondendo a 92,1%, e população desempregada, 262, equivalente a 7,9%, como demonstra a tabela 2.

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

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Ferreira do Zêzere (Concelho)	3.315	3.053	92,1	262	7,9

Fonte: INE, 2011

No que se refere aos dados da população inativa, como se pode verificar na tabela 3, 4.210 indivíduos não eram considerados economicamente ativos, em 2011. Pode afirmar-se que a maioria se tratava de população reformada, aposentada ou na reserva, com 2.829 habitantes, seguindo-se os estudantes, com 496, e os domésticos, com 465. Estes dados também refletem o envelhecimento da população do Concelho.

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

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ferreira do Zêzere (Concelho)	4.210	496	11,8	465	11,0	2.829	67,2	173	4,1	247	5,9

Fonte: INE, 2011

### Movimentos pendulares

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



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

No que concerne aos movimentos pendulares da população residente que entra e sai do concelho de Ferreira do Zêzere, verificou-se que, de acordo com os dados de 2011, a população que saía do município era superior àquela que entrava, com 13,30% e 7,75%, respetivamente, como demonstra a figura infra.

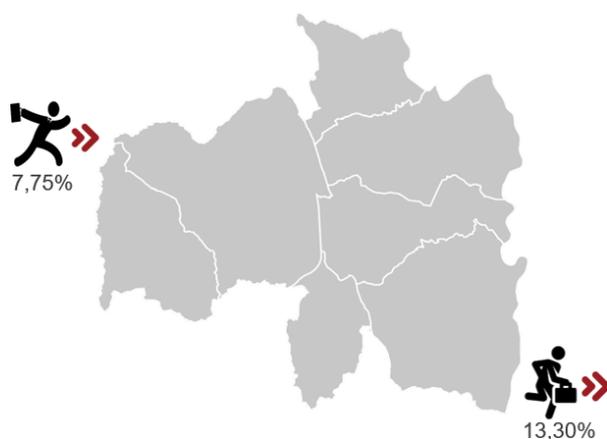


Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

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

### 3.2 | Análise Socioeconómica

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



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

Tabela 4. Poder de compra *per capita*, do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal (Continente)	100,00
Centro	88,74
Médio Tejo	85,88
Abrantes	88,58
Alcanena	85,07
Constância	81,60
Entroncamento	96,53
Ferreira do Zêzere	69,18
Mação	70,64
Ourém	84,40
Sardoal	67,82
Sertã	75,66
Tomar	86,55
Torres Novas	95,81
Vila de Rei	67,26
Vila Nova da Barquinha	72,91

Fonte: INE, 2020

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do Concelho. Segundo a tabela 4, o concelho de Ferreira do Zêzere apresentava, em 2020, o terceiro poder de compra *per capita* mais baixo da Região, valor muito inferior quando comparado com a média do país, do Centro e do Médio Tejo.



Relativamente aos ganhos médios mensais dos trabalhadores, em 2019, eram de 960,9€, como se pode verificar na tabela 5, valor que, mais uma vez, é inferior ao da Região Centro e do Médio Tejo.

Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2019	Variação
	€	€	%
Portugal (Continente)	-	1.206,3	-
Centro	931,1	1.070,7	15,0
Médio Tejo	924,8	1.051,6	13,7
Abrantes	969,7	1.109,4	14,4
Alcanena	971,5	1.096,0	12,8
Constância	1.115,7	1.262,8	13,2
Entroncamento	1.056,1	1.151,0	9,0
Ferreira do Zêzere	770,6	960,9	24,7
Mação	763,5	912,5	19,5
Ourém	889,6	1.029,4	15,7
Sardoal	753,5	843,8	12,0
Sertã	780,0	898,2	15,2
Tomar	902,0	1.025,4	13,7
Torres Novas	984,0	1.099,7	11,8
Vila de Rei	692,4	835,4	20,7
Vila Nova da Barquinha	805,7	864,6	7,3

Fonte: INE, 2011 e 2019

Entre o ano de 2011 e 2019, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da Região aumentou em todos eles, sendo que em Ferreira do Zêzere esse aumento foi o mais elevado, 24,7%, ainda assim mantém-se muito abaixo dos praticados no país e na Região.

Importa referir que, o Diagnóstico Social de Ferreira do Zêzere, embora date de 2014, recolheu dados junto de uma amostra da população do Concelho sobre a situação económica das famílias, os resultados ditaram que 33% considerava ter uma má condição financeira, podendo este dado ser justificável pelos baixos salários.



Para além da importância dos ganhos médios mensais ao nível dos municípios, da região e do país, importa também contabilizar os agregados fiscais que se encontram em cada escalão de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, como apresentado na tabela 6.

Salienta-se o facto de, de acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupor um rendimento médio mensal, RMM, inferior a quatro vezes o IAS<sup>10</sup>, ou seja 21.273,60€ de rendimento anual bruto, RAB.

Uma vez que o valor do RAB de um agregado/pessoa elegível ao 1.º Direito tem de ser inferior a 21.273,60€, e tendo em conta que não existe, no INE, um escalão até esse valor, considerou-se o escalão mais próximo, que começa em 13.500€ e termina em 18.999€. Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, em 2019 estavam identificados 3.042 agregados fiscais com rendimentos inferiores a 18.999€, pelo que, caso alguns deles vivam em condições indignas, podem constituir-se como potenciais candidatos<sup>11</sup> ao Programa 1.º Direito. Salienta-se que, dado que o RAB de um agregado elegível tem de ser inferior a 21.273,60€, o escalão seguinte dos 19.000€-32.499€ pode também integrar potenciais candidatos ao Programa.

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

Unidade geográfica	Total	< 5.000€	5.000€ - 9.999€	10.000€ - 13.499€	13.500€ - 18.999€	19.000€ - 32.499€	> 32 500 €	
Ferreira do Zêzere (Concelho)	3.790	423	1.330	708	581	606	142	
		3.042					748	
	100%	80%					20%	

Fonte: INE, 2019

<sup>10</sup> São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja,  $4 \times 443,20 = 1.772,80$  €.

<sup>11</sup> Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



É de salientar que o valor dos salários no Concelho, muito abaixo da média nacional, pode ajudar a justificar que uma parte significativa da população tenha RAB abaixo do considerado elegível no âmbito do 1.º Direito.

### Atividades económicas

Não obstante a efetiva importância da análise aos rendimentos das famílias, também o volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram, muitos deles com consequências diretas na qualidade de vida das populações.



Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2019

Segundo o gráfico 7, observa-se que os setores secundário e primário eram, em 2019, os predominantes no concelho de Ferreira do Zêzere, onde dominavam as indústrias



transformadoras, o comércio por grosso e a retalho/reparação de veículos automóveis e motociclos, bem como a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca. Todas as atividades mencionadas apresentavam um volume de negócios igual a 28,6%.

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

### **Desemprego**

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

É 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, referentes a dezembro de 2020 e de 2021, foi possível estabelecer o retrato do Concelho face ao problema do desemprego.

No gráfico 8 verifica-se um aumento do número de desempregados inscritos, de 2020 para 2021. Do total de 116 desempregados, em dezembro de 2021, 103 pessoas encontravam-se à procura de novo emprego e apenas 13 procuravam o primeiro emprego.

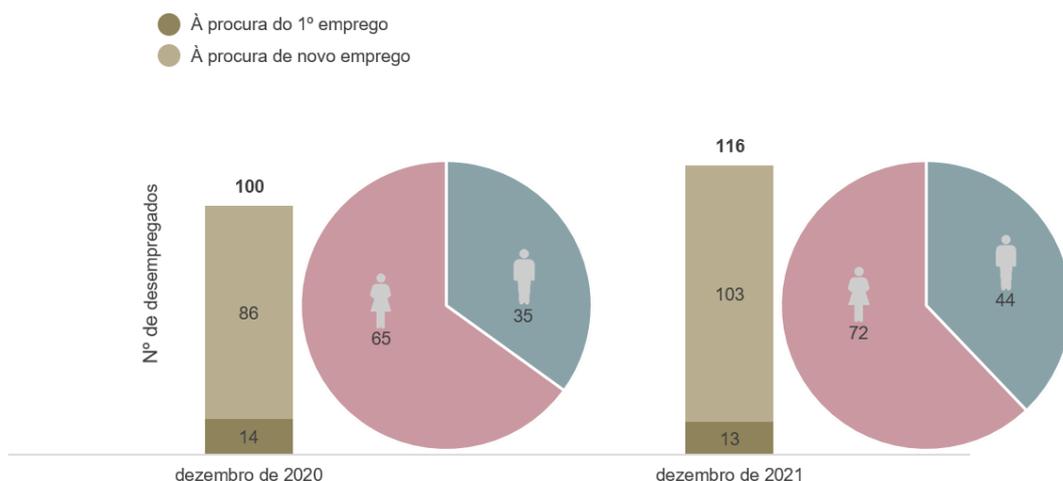


Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, dezembro de 2020 e 2021

Possivelmente, a grande maioria da população identificada como à procura de novo emprego está enquadrada na população desempregada dos 35 - 54 anos, que concentrava uma parte significativa dos mesmos, seguindo-se o grupo dos 25 – 34 anos, como se verifica no gráfico 9.

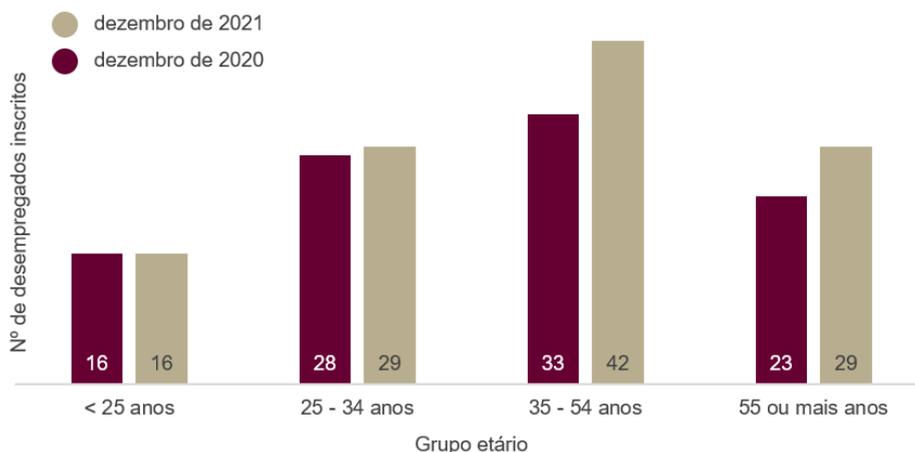


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, dezembro de 2020 e 2021

Quanto às habilitações literárias da população desempregada, segundo o gráfico 10, em 2021, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de



desempregados, contabilizando-se 44 indivíduos, seguido do ensino superior, com 26 indivíduos.

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

Em dezembro de 2021, os desempregados que representavam uma percentagem mais baixa, face ao desemprego, eram os sem nenhum nível de escolaridade, com 5 pessoas.

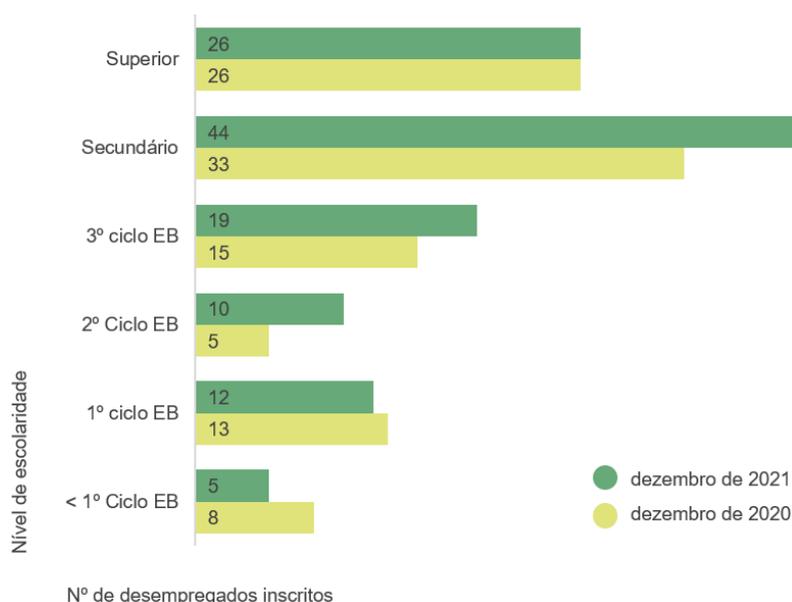


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, dezembro de 2020 e 2021

Assim, o desemprego atinge menos as pessoas com baixas habilitações literárias, o que poder-se-á relacionar com o facto de haver uma maior oferta de emprego pouco qualificado. Desta forma, a população do Concelho tende a ser cada vez mais



envelhecida, pois os mais jovens, que têm níveis de escolaridade superiores ao não encontrarem oportunidades no Concelho, tendem a não se fixar nele.

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

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

Unidade Geográfica	Principal meio de vida					
	Rendimento Social de Inserção		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal (Continente)	257.844	2,5	36.158	0,3	205.303	2,0
Centro	38.658	1,7	5.323	0,2	33.278	1,5
Médio Tejo	3.831	1,7	505	0,2	3.067	1,3
Ferreira do Zêzere	93	1,2	12	0,2	49	0,6

Fonte: PORDATA, 2020

Em 2020, segundo os dados da tabela 7, estavam identificados 49 beneficiários do subsídio de desemprego, o que corresponde a 0,6% dos residentes do concelho de Ferreira do Zêzere, valor ligeiramente inferior à taxa verificada no Médio Tejo, 1,3%. Da mesma forma, o Rendimento Social de Inserção, RSI, identificou 93 beneficiários, correspondendo a 1,2% dos residentes do Concelho.

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



### 3.3 | Análise habitacional

#### Evolução do parque edificado

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

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

Num contexto geral, à data dos dados provisórios dos Censos de 2021, estão registados 6.925 edifícios no Concelho, sendo que a União das Freguesias de Areias e Pias é a que apresenta maior número, 1.709, possivelmente, por concentrar mais serviços, comércio e habitação, sendo assim expectável que existam mais edifícios, e Chãos a que apresenta menor número, 613, como demonstra a tabela 8.

Tabela 8. Edifícios (Nº) no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Unidade geográfica	Edifícios (N.º)*
Ferreira do Zêzere	6.925
Águas Belas	905
Bêco	754
Chãos	613
Ferreira do Zêzere	1.295
Igreja Nova do Sobral	638
Nossa Senhora do Pranto	1.011
União das Freguesias de Areias e Pias	1.709

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos de 2021



### Estado de conservação e condições de acessibilidade

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

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

Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos) do concelho e das freguesias de Ferreira do Zêzere

Unidade geográfica	Idade média dos edifícios (Anos) 2011
Ferreira do Zêzere	43,08
Águas Belas	41,98
Bêco	40,96
Chãos	42,49
Ferreira do Zêzere	41,33
Igreja Nova do Sobral	40,84
Nossa Senhora do Pranto	43,60
União das Freguesias de Areias e Pias	46,67

Fonte: INE, 2011

Em 2011, a União das Freguesias de Areias e Pias era a que apresentava um edificado mais envelhecido. Por outro lado, a freguesia Igreja Nova do Sobral era a que concentrava um edificado mais recente, como consta na tabela 9.

Na realidade, dos 6.933 edifícios existentes no Concelho, em 2011, apenas 113 se encontravam em avançado estado de degradação, 2.110 necessitavam de reparações, e a grande maioria, 4.710 edifícios, não apresentavam necessidades de reparação, como se pode verificar no gráfico 11.



Em relação às freguesias do Concelho, quando analisada a variação percentual, a freguesia de Águas Belas era a que apresentava maior percentagem de edifícios degradados, 2,9%, contrariamente, as freguesias Igreja Nova do Sobral e Chãos não apresentam nenhum edifício muito degradado. Além disso, a freguesia Igreja Nova do Sobral era a que tinha maior percentagem de edifícios sem necessidade de reparação, 96,7%.

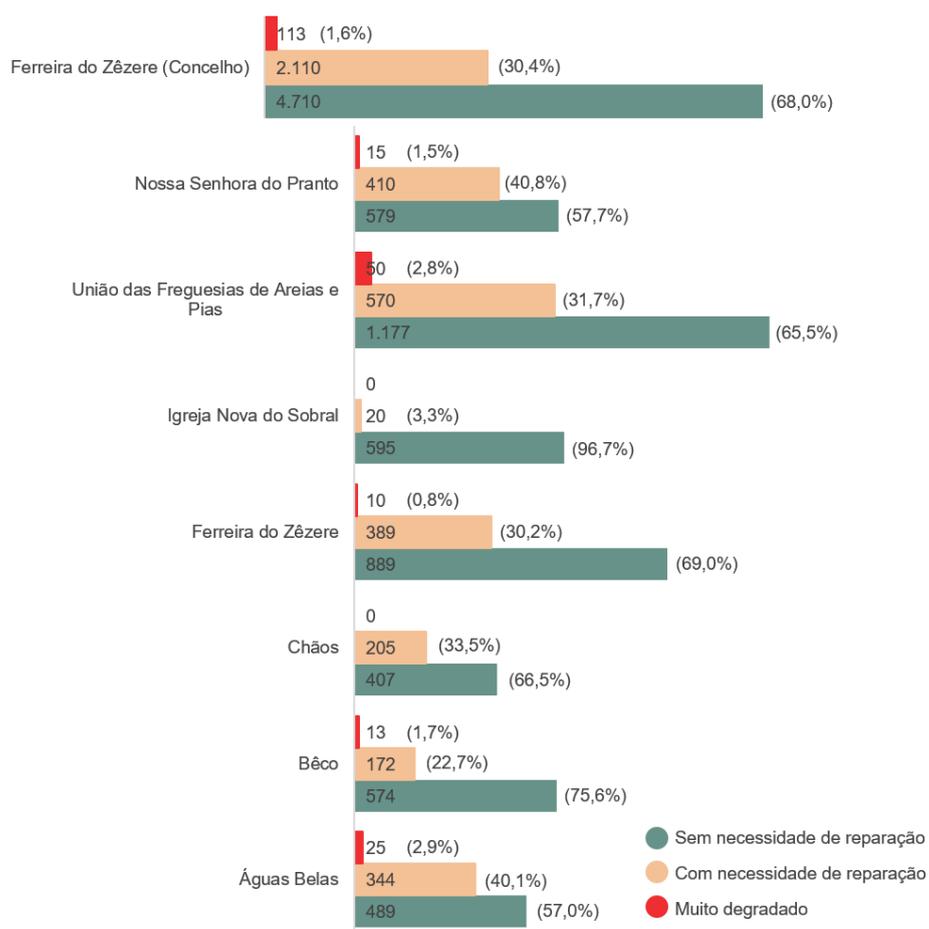


Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com um e dois pisos, 3.284 e 3.127, respetivamente, possivelmente isto deve-se ao facto de o concelho de Ferreira do Zêzere não ser um



território de grande escala e se caracterizar por, na sua maioria, possuir habitação unifamiliar em detrimento da coletiva.

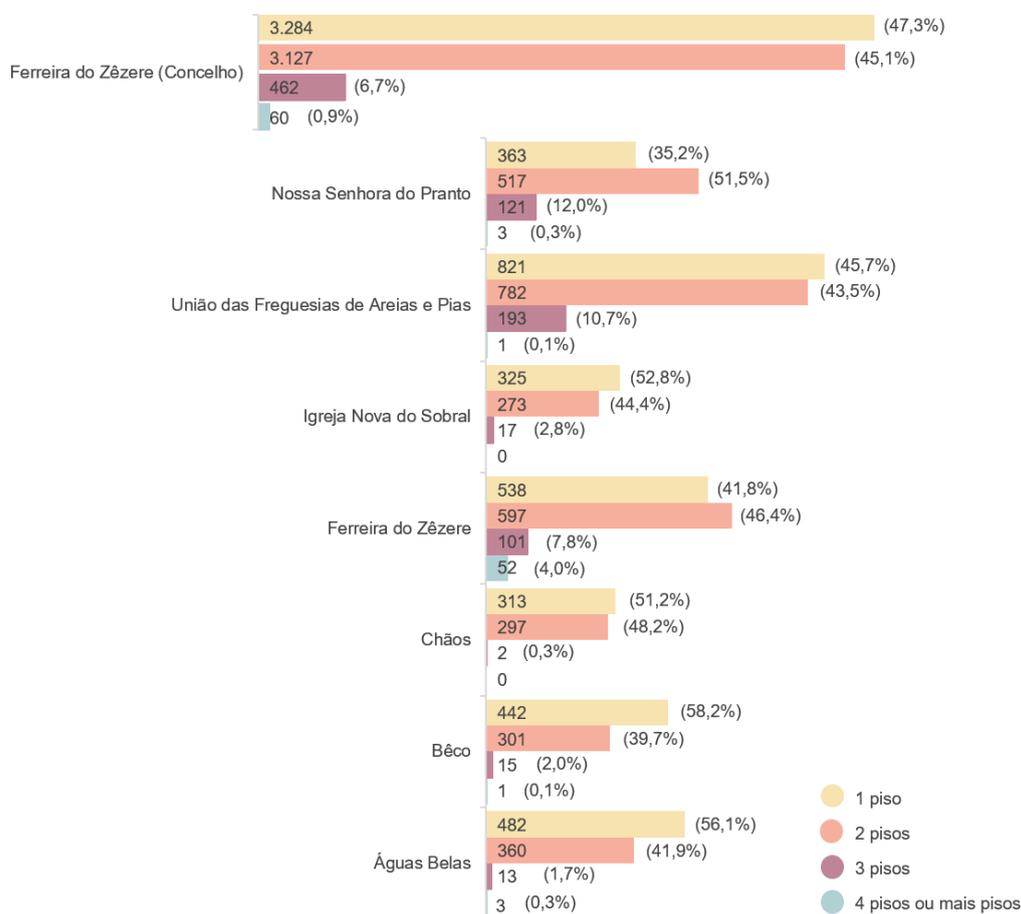


Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

Também ao nível da freguesia se verifica o mesmo padrão, a predominância, em todas, de edifícios com um ou dois pisos. Em termos percentuais, a freguesia Bêco era a que apresentava maior percentagem de edifícios com um piso, Nossa Senhora do Pranto era a freguesia com maior percentagem de edifícios com dois pisos e em relação aos edifícios com três e quatro pisos ou mais, era a freguesia Ferreira do Zêzere que apresentava a percentagem mais elevada. No entanto, em termos quantitativos, a União das Freguesias de Areias e Pias era a freguesia com maior número de edifícios com um,



dois e três pisos e a freguesia Ferreira do Zêzere era a que apresentava maior número de edifícios com quatro ou mais pisos.

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

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

Desta forma, importa avaliar os edifícios com entradas acessíveis ou não acessíveis à circulação em cadeira de rodas e a existência de elevador. Dos 6.933 edifícios existentes no concelho de Ferreira do Zêzere, em 2011, e de acordo com o gráfico 13, 80<sup>12</sup> foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 15 eram totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador. Por outro lado, estavam identificados 23 edifícios sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas e sem elevador.

De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também que dos 80 edifícios que foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, em 65<sup>13</sup> não existia elevador,

---

<sup>12</sup> Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador e dos edifícios com entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador.

<sup>13</sup> Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com as entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas, sem elevador.

representando a esmagadora maioria, visto que apenas 15 tinham elevador. Assim, e constatando que, ainda que o número de edifícios com três ou mais alojamentos fosse residual no universo do total, é importante verificar se existem agregados que os ocupam e se o facto de não terem elevador se constitui como um entrave à plena adequação das habitações a esses agregados/pessoas.

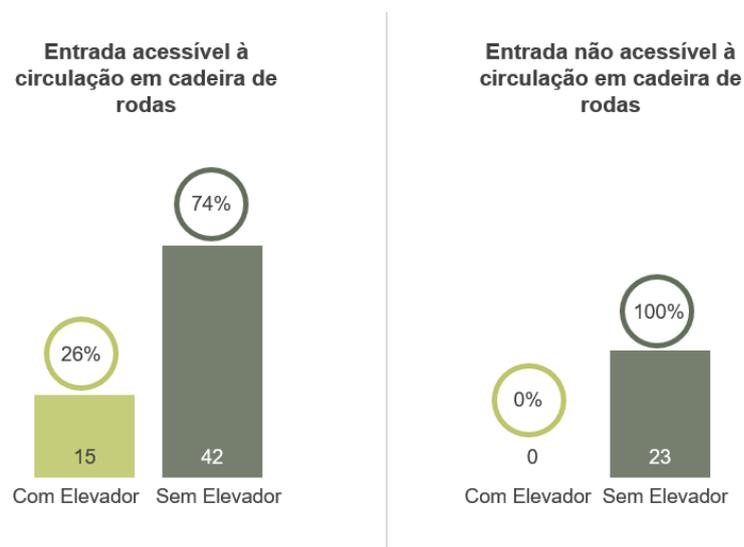


Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos familiares existentes no concelho de Ferreira do Zêzere, verifica-se que estes, em 2021, são constituídos por alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 3.279, por alojamentos de uso sazonal ou secundário, 3.132, e alojamentos vagos, 1.095, como demonstra o gráfico 14.

Os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante no Concelho, pelo que poderão, eventualmente, contribuir para a resposta habitacional a considerar no âmbito do 1º



Direito em particular para as situações habitacionais que passem pelo realojamento de agregados identificados.

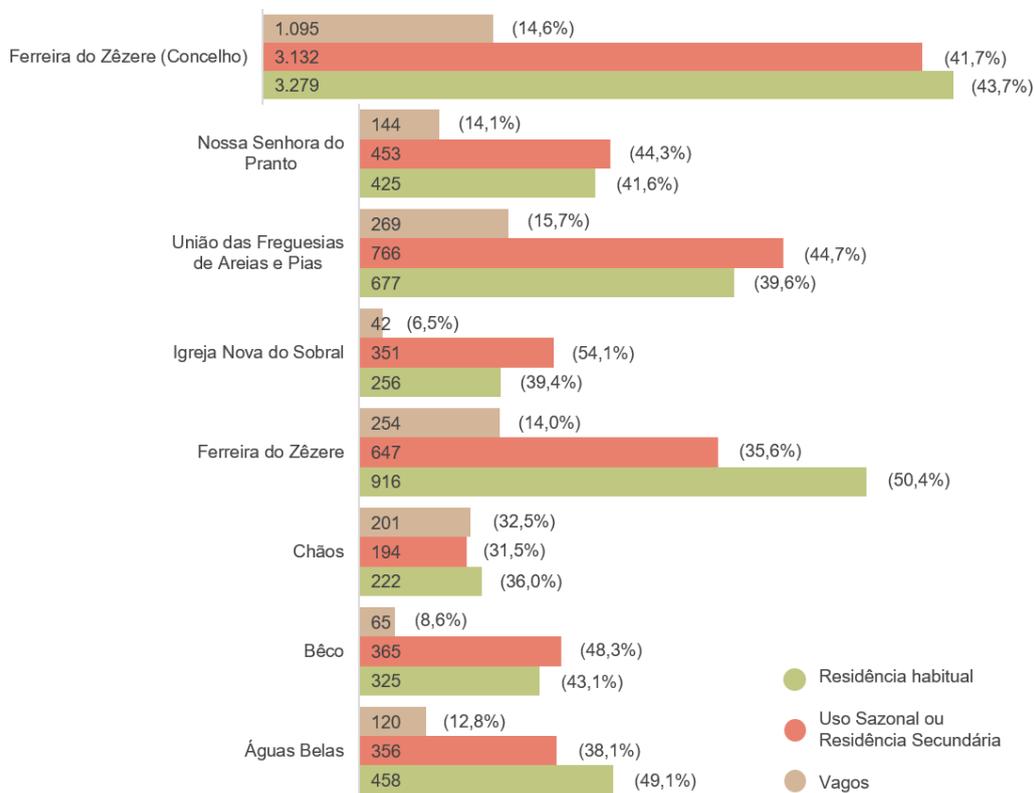


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos de 2021

Em 2021, segundo o gráfico 14, em análise quantitativa, verifica-se que Ferreira do Zêzere é a freguesia com maior número de residências habituais, enquanto a União das Freguesias de Areias e Pias é a que apresenta maior número em relação aos alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária e alojamentos vagos. Quando analisada a variação percentual, é a freguesia de Chãos que apresenta maior percentagem de alojamentos vagos, a freguesia Igreja Nova do Sobral é a que apresenta maior percentagem de alojamentos de uso sazonal ou residência secundária e, por último, em relação aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, destaca-se a freguesia de Ferreira do Zêzere.



### Condições dos alojamentos

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

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

Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual de Ferreira do Zêzere se encontrarem dotados de instalações básicas, importa salientar que, de acordo com os Censos de 2011, 28 não eram servidos por abastecimento de água canalizada, 86 não tinham instalação de banho ou duche e 47 não tinham retrete.

Assim, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional. É, no entanto, importante salientar que tendo em consideração que os dados analisados têm 11 anos, é muito possível que estes números já não correspondam à realidade, sendo muito provável que tenham diminuído.

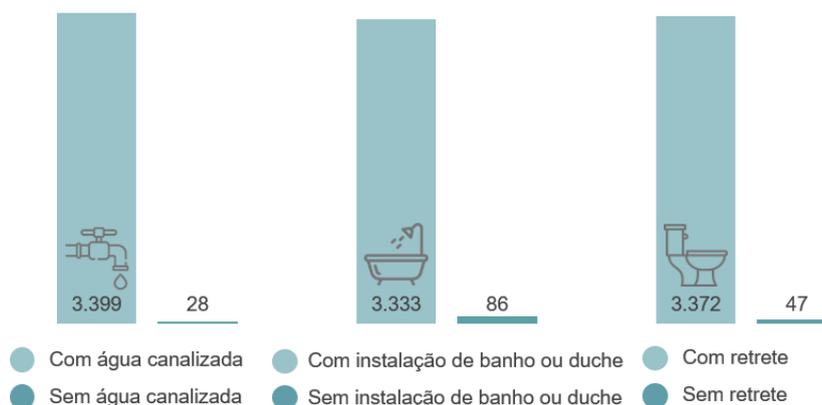


Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

A população do Concelho tem uma opinião positiva em relação ao ambiente e outras instalações, mais concretamente, aos serviços de água, rede elétrica, recolha de lixo e sistema de esgotos. No entanto, importa referir que a maior parte da população ainda não se encontra abrangida pelo último serviço mencionado<sup>14</sup>.

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

No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito considera como condição indigna a sobrelotação dos mesmos sempre que a relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação não seja compatível<sup>15</sup>. Para o INE, um alojamento superlotado é um alojamento com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem.

<sup>14</sup> Diagnóstico Social de Ferreira do Zêzere, em atualização.

<sup>15</sup> Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos".



Em 2011, existiam 506 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que estavam superlotados em Ferreira do Zêzere, isto de acordo com a definição do INE, tabela 10. Desta forma, é possível verificar que possivelmente existem pessoas a viver em sobrelotação e como tal poderão ser potenciais candidatos ao 1.º Direito.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º e %) por lotação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados		Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Ferreira do Zêzere (Concelho)	3.415	2.707	79,29	506	14,82	202	5,89
Águas Belas	423	339	80,14	55	13,00	29	6,86
Beco	363	298	82,09	46	12,67	19	5,24
Chãos	251	207	82,47	33	13,15	11	4,38
Ferreira do Zêzere	876	650	74,20	171	19,52	55	6,28
Igreja Nova do Sobral	271	228	84,13	23	8,49	20	7,38
Nossa Senhora do Pranto	437	349	79,86	64	14,65	24	5,49
União das Freguesias de Areias e Pias	794	636	80,10	114	14,36	44	5,54

Fonte: INE, 2011

### Mercado imobiliário

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

Segundo a NGPH “O modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais



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

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

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

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

Em 2011, no concelho de Ferreira do Zêzere, o escalão de encargos mensais com a habitação, isto é, de créditos bancários para esse fim, dos 100 aos 300 euros era o que concentrava mais agregados, seguindo-se o intervalo dos 300 aos 500€. O escalão de encargos inferiores a 100€ eram os que menos se faziam sentir no Concelho. Deste modo é possível constatar que, muito provavelmente, na maioria dos casos, uma parte

significativa dos rendimentos dos agregados são direcionados para a prestação da casa. Mais uma vez, salienta-se que, tendo em consideração que esta análise recai sobre dados de 2011, e uma vez que se assistiu a uma enorme mudança no mercado imobiliário, generalizada por todo o país, é muito provável que atualmente os escalões considerados tenham representações muito diferentes.

No entanto, é de salientar que a esmagadora maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 74,6%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado, e como tal, é provável que algumas delas não tenham sido alvo de obras de conservação e melhoria e, desta forma, os agregados que as ocupam poderão carecer de algum tipo de apoio nesse sentido.

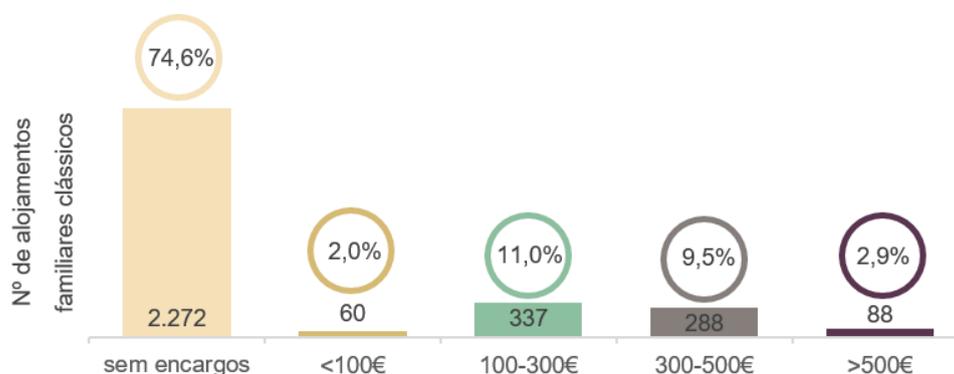


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender também as dinâmicas de mercado de arrendamento no concelho de Ferreira do Zêzere, procedeu-se a uma análise dos valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados. De acordo com o INE o valor médio mensal das rendas em Ferreira do Zêzere rondava, em 2011, os 140€, sendo que 67,9% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 299€.

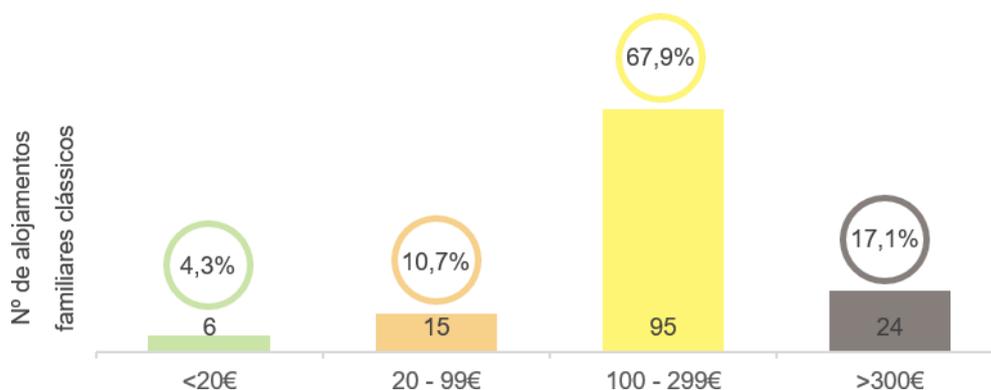


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda no concelho de Ferreira do Zêzere.

Fonte: INE, 2011

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

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

### Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser



efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

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

Ferreira do Zêzere tem vindo a apoiar os munícipes na matéria de reabilitação do edificado, nomeadamente em parceria com a Associação sem fins lucrativos “Just a Change”, que tem como objetivo reabilitar habitações de pessoas carenciadas, em Portugal. As intervenções passam por “dotar as habitações de água potável, de construção de instalações sanitárias, de colocação de sistema de água quente, de execução de cozinhas, reparações de coberturas, construção de novos quartos em função do número de pessoas do agregado familiar, pinturas, entre outros melhoramentos”<sup>16</sup>.

Além desta associação, também têm tido o apoio das Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) do Concelho, as Juntas de Freguesia e a Fundação Maria Dias Ferreira. Desde 2015 que o Concelho se preocupa em apoiar os munícipes que necessitam de reabilitar as suas habitações e espera-se que este apoio se mantenha.

No que diz respeito aos equipamentos e serviços de apoio social estão incluídos a Santa Casa da Misericórdia de Ferreira do Zêzere, o Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere, a Associação de Melhoramentos e Bem Estar Social de Areias, a Associação de Melhoramentos e Bem Estar Social de Pias, o Centro Social Paroquial de Chãos, a

---

<sup>16</sup> Ferreira do Zêzere | Autarquia define Estratégia Local da Habitação para apoiar famílias carenciadas – agosto, 2021. Acedido em outubro de 2021, disponível em <https://www.mediotejo.net/ferreira-do-zezere-autarquia-define-estrategia-local-da-habitacao-para-apoiar-familias-carenciadas/>



Associação Igrejanovense de Melhoramentos e o Centro de Bem Estar Social de Águas-Belas.

Em relação ao tema da habitação social, o Município não dispõe de frações alocadas a este fim, ainda que seja proprietário de alguns fogos habitacionais, tendo celebrados contratos de arrendamento com famílias mais carenciadas com rendas atualizadas anualmente. No âmbito da presente ELH foram sinalizados sete agregados nesta condição, contabilizam um total de 20 pessoas.

Ainda que não sejam temas diretamente relacionados com o apoio à habitação, existem outros tipos de apoios municipais que importa referir como, por exemplo, refeições, transportes, livros e materiais escolares.

Segundo o Diagnóstico Social de 2014, a população mostrou uma opinião positiva relativamente a estes apoios, em especial aos dos transportes uma vez que os Centros Escolares se situam longe das áreas residências e muitos pais não têm transporte próprio e, em 2013, 60 famílias beneficiavam de rendimento social de inserção (RSI), nove de subsídios eventuais de carência, 91 de cabazes de natal, 34 de entrada solidária, 48 do Programa Comunitário de Ajuda Alimentar a Carenciados e, por último e em maior número, 180 beneficiavam do Banco Alimentar. Importa destacar que os grupos que necessitam de mais apoio ou ajudas em todos os âmbitos correspondem a população idosa e desempregados.

Apesar de estes dados refletirem uma realidade com alguns anos é muito provável que parte destas famílias, e outras, continuem a precisar de ajuda, pelo que se considera fundamental a candidatura ao 1º Direito.



### 3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

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

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

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

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

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



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

Através do tratamento dos dados obtidos contabilizaram-se 62 agregados no Concelho, que se traduzem num total de 137 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, já analisados previamente, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna neste território.

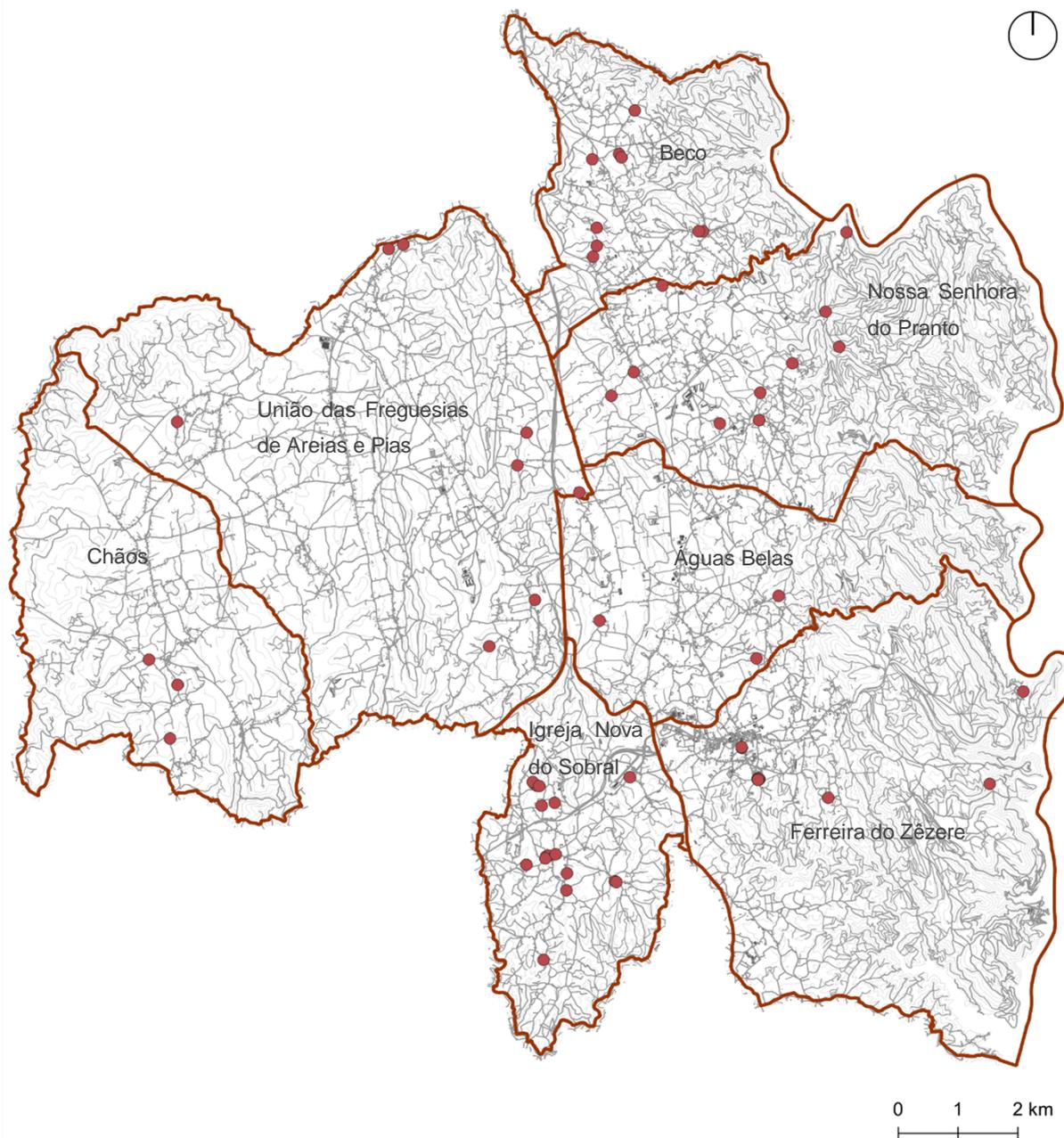
Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em todas as freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do Concelho. Assim, de acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos da seguinte forma:

- Igreja Nova do Sobral - 17 agregados
- Ferreira do Zêzere - 12 agregados
- Nossa Senhora do Pranto - 10 agregados
- Bêco - 9 agregados
- União de freguesias de Areias e Pias - 8 agregados
- Águas Belas - 3 agregados
- Chãos - 3 agregados

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



Planta 1 | Localização aproximada dos agregados identificados nos inquéritos



Relativamente à caracterização dos 62 agregados, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra o gráfico 21, uma grande parte, 20, são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, preocupantes por se tratarem frequentemente de pessoas isoladas, mais velhas, e sem retaguarda familiar. Seguem-se 19 agregados com dois elementos, 15 com três, e por fim, apenas seis com quatro elementos e dois agregados com cinco elementos na sua composição.

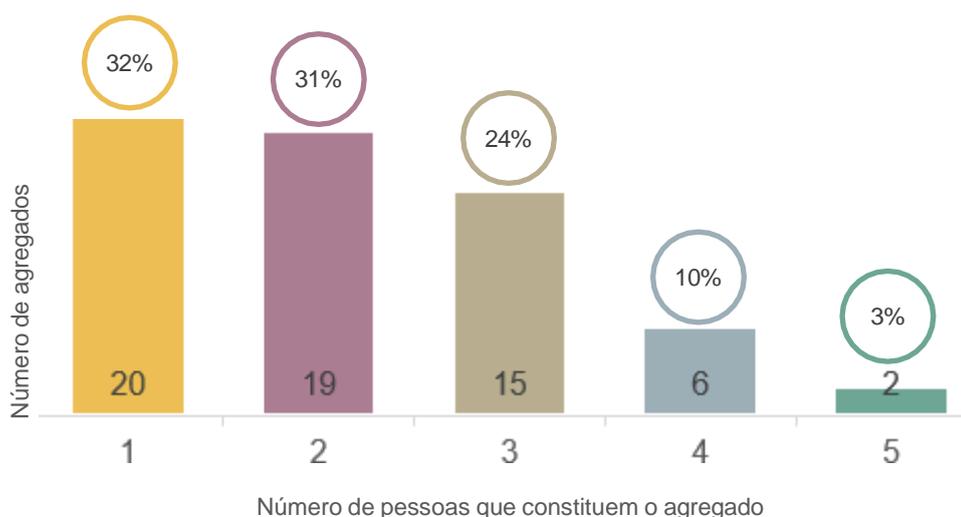


Gráfico 18. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMFZ, 2021

Já no que concerne à propriedade das habitações/espacos em que estes agregados vivem, e de acordo com os dados obtidos através dos inquéritos, representados no gráfico 22, a maioria, 56% vive em habitações próprias, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade.

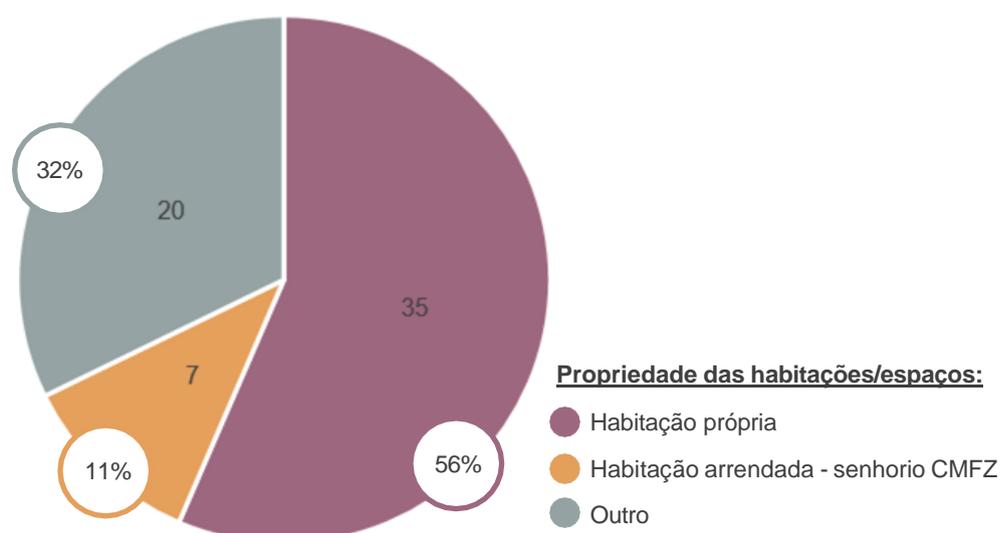


Gráfico 19. Propriedade das habitações/espacos atuais

Fonte: Inquéritos CMFZ, 2021



Por outro lado, a minoria, 11% reside em habitação arrendada à CMFZ, sendo de salientar que estas casas não são habitação social, a Câmara Municipal é proprietária de alguns fogos que arrenda a famílias mais carenciadas e cujas rendas são atualizadas anualmente.

Ainda no gráfico 22, observa-se uma representação muito significativa, 33%, de agregados que não vivem nem em habitações próprias, nem arrendadas, sendo que esta fatia da população vive, sobretudo, em casas ou espaços cedidos por familiares, amigos, ou outros, numa condição de grande vulnerabilidade. Este grupo de potenciais candidatos ao 1º Direito, está, na grande maioria, enquadrado na condição indigna de precariedade, conforme previsto pela alínea a) do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, sendo consideradas pessoas sem casa, conforme previsto no ponto ii) da alínea f) do artigo 4º do mesmo Decreto-Lei.

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

É importante salientar que, a vulnerabilidade habitacional tem consequências diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social.

Desta forma, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar soluções habitacionais dignas para todos, está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a uma habitação digna, assim como para assegurar o reforço da sua integração e coesão social no território do Concelho.



Em consonância com o previsto pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido pela CMFZ integrou as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as condições associadas aos 62 agregados. É, no entanto, de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma das quatro condições, contudo, foi apenas selecionada a condição que prevalece, isto é, a que é mais evidente para cada agregado.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 23, que a esmagadora maioria, 38 agregados, 61%, vivem em condições de insalubridade e insegurança, é de salientar que destes, sete vivem em casas arrendadas à CMFZ e 31 vivem em casas próprias, o que denota que, efetivamente, estes agregados não têm condições financeiras que lhes permitam proceder a obras de manutenção e conservação do seu património imobiliário.

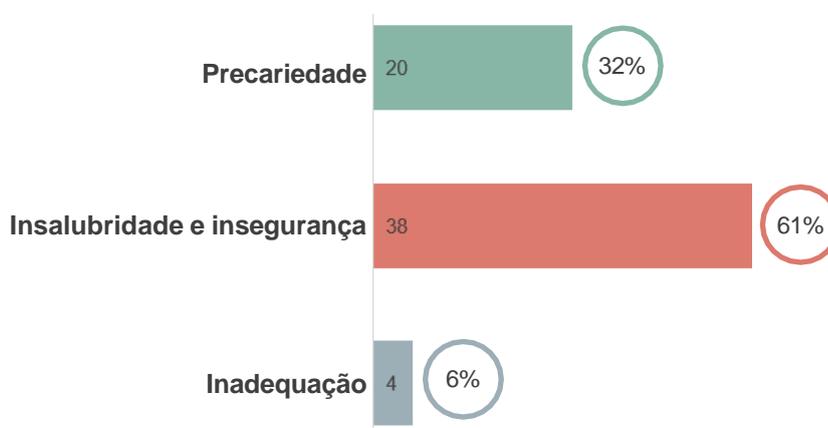


Gráfico 20. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMFZ, 2021

Seguem-se 32%, 20 agregados, que estão enquadrados na condição indigna precariedade. Como já referido, destes, a esmagadora maioria está atualmente a depender do apoio solidário de familiares ou amigos, sendo que, como já explicado, vivem temporariamente em casa ou espaços cedidos por estes, ou com eles. Há ainda



uma pessoa que vive na rua como consequência de um incêndio na sua casa que a deixou sem condições de habitabilidade, e uma pessoa que vive num barracão cedido.

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

É ainda fundamental evidenciar determinadas características associadas a alguns destes 62 agregados no sentido de os melhor caracterizar e perceber as circunstâncias em que se encontram. Tal como é possível verificar no gráfico 24, nove agregados são unititulados, três têm pessoas com deficiências na sua composição e seis agregados correspondem a pessoas adultas não dependentes a viver sozinhos e com 65 anos ou mais. Estes dados demonstram as vulnerabilidades acrescidas associadas a alguns agregados e que podem ser determinantes na priorização das soluções habitacionais a propor.

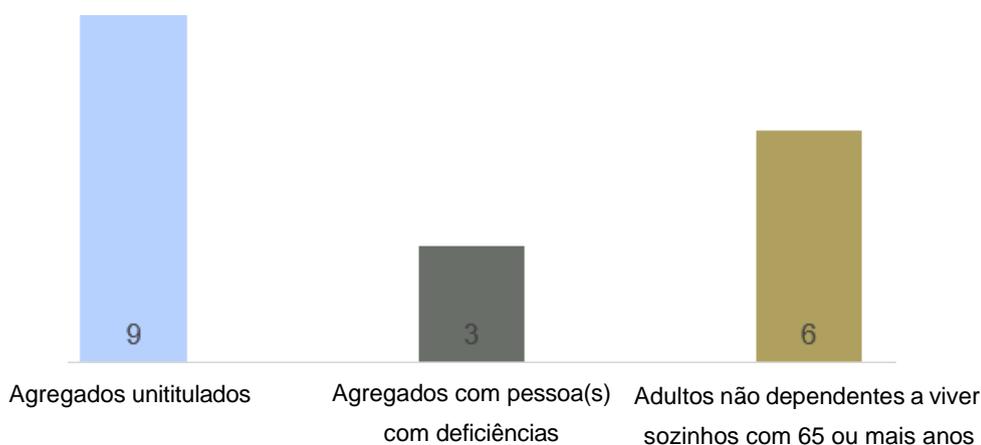


Gráfico 21. Características específicas associadas aos agregados identificados

Fonte: Inquéritos CMFZ, 2021



Os 62 agregados habitacionais identificados não têm, efetivamente, condições para de forma autónoma solucionarem os seus problemas. Caso não se atue com a maior celeridade possível nestes casos, a tendência dos mesmos é o progressivo agravamento das condições em que vivem.

Tal como já foi referido no capítulo 3.2, o poder de compra em Ferreira do Zêzere é inferior ao do país e da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

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



Figura 3. Esquema Oferta/Procura

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

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de



elegibilidade para acesso à habitação social. É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

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

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



### 3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Ferreira do Zêzere, 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

- Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais;
- Diminuição da taxa de desemprego no concelho;
- Programa estratégico de reabilitação urbana, ARU e ORU;
- Localização privilegiada, proximidade à A13, grande eixo rodoviário;
- Recursos naturais, arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias;
- Património classificado e referenciado;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Ferreira do Zêzere, aprovado e publicado.



#### FRAQUEZAS

- Envelhecimento e decréscimo populacional;
- Baixos níveis de escolaridade da população e baixos rendimentos;
- Parque edificado em degradação, em particular o habitacional;
- Aglomerados dispersos dificultando a provisão de infraestruturas e serviços;
- Isolamento da população mais idosa.





## AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Desemprego e agravamento dos problemas sociais e de qualidade de vida dos idosos e mais vulneráveis;
- Falta de capacidade de fixação da população jovem qualificada;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Elevado custo da habitação;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



## OPORTUNIDADES

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





## 4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**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 de Ferreira do Zêzere assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, preferencialmente até 2025, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

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

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

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

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

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



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

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

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



Figura 4. Esquema modelo de gestão



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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 62 agregados, através dos inquéritos de diagnóstico realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

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

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Ferreira do Zêzere se reflete de várias formas, sendo francamente mais evidente sob a forma de condições indigna de insalubridade e insegurança.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, em que o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição,



nem por via do arrendamento. É ainda importante referir que a Lei de Bases da Habitação determina que a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

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

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

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

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



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

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

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

#### **Princípio da acessibilidade habitacional**

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

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

#### **Princípio da integração social**

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



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

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

### Princípio da cooperação

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

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

### Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Ferreira do Zêzere 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, sempre que possível. 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 de Ferreira do Zêzere preconiza.

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

### Princípio da estabilidade

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

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

### Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Ferreira do Zêzere, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, e a Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.



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

### Princípio da participação

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

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

### Princípio da reabilitação do edificado

Embora algo condicionada, dada a complexidade no contexto imobiliário de Ferreira do Zêzere, a promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê, sempre que possível, o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, quer público, quer privado, sendo que esta solução será complementada pela construção nova, 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 da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o Município adotará os procedimentos necessários, devidamente



articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, IGT, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

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

### Princípio das acessibilidades

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

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

### Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Ferreira do Zêzere, existem agregados identificados a residir em habitação própria, vivendo os restantes sobretudo em habitações arrendadas ou alojamentos temporários, não dispondo estes de uma habitação própria ou arrendada. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já



referido, tanto quanto possível tendo em contas as limitações impostas pelo contexto imobiliário do concelho, enveredar pela via da reabilitação do edificado, e, em paralelo, apostar na construção nova como forma de garantir soluções habitacionais para todos os agregados que delas necessitam e que foram identificados nesta ELH. Pretende-se que os realojamentos necessários, cuja resposta será dada pela CMFZ, sejam solucionados através do arrendamento dos fogos reabilitados e dos construídos.

Princípio refletido nas soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

### **Princípio da sustentabilidade ambiental**

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

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

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais realistas, que respondam efetivamente aos problemas da população alvo do 1º Direito. A grande prioridade do Município visa preconizar e concretizar soluções para todos os agregados já identificados, e não obstante a efetiva maior urgência para os que se encontram a viver em condições de maior vulnerabilidade, é fundamental ter em consideração a maior ou menor complexidade, logística e burocracia associadas à execução das soluções previstas. Nesse sentido, foram elencados três níveis de prioridade, 1 a 3, para cada agregado na tabela de soluções e prioridades do subcapítulo



7.2, sendo desta forma também possível estabelecer os cronogramas temporais e financeiros do subcapítulo 7.3 do presente documento.

Não obstante a dificuldade já referida, no que concerne à reabilitação do edificado existente no concelho, a intervenção municipal visa também contribuir, na medida do possível, para a regeneração da imagem urbana do Concelho, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

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

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

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as ARU com ORU aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal,



ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

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

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

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

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser



mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

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

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

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

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere não poupará



esforços. Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, que tal como menciona o referido diploma, pretende:

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

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

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



## 7 PROGRAMAÇÃO

### 7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 62 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, como já foi referido.

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

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

A autarquia de Ferreira do Zêzere pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos.

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



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

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 62 agregados, identificados através dos inquéritos de diagnóstico.

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

7.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES			BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s):	Agregado unittulado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CMFZ	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	AIM_1	T1	2		X			X		X		X	3	
	AMBESP_3	T1	1			X		X		X		X	3	
	AMBESP_8	T2	2		X			X		X		X	3	
	AMBESP_12	T1	1					X		X		X	3	
	AMBESP_15	T2	4		X			X		X		X	3	
	AMBESP_17	T2	3		X			X		X		X	3	
	AMBESP_18	T2	3					X		X		X	3	
	AMBESP_19	T2	3					X		X		X	3	
	AMBESP_21	T1	1					X		X		X	3	
	CMFZ_8	T1	1			X		X		X		X	3	
	CMFZ_10	T1	2					X		X		X	3	
	CRIFZ_1	T1	1			X		X		X		X	3	
	CRIFZ_2	T1	1					X		X		X	3	
	CRIFZ_4	T2	2					X		X		X	3	
	CRIFZ_6	T1	1					X		X		X	3	
	CSPC_2	T3	5					X		X		X	3	
	JIN_3	T1	1					X		X		X	3	
	JIN_5	T3	5	X				X		X		X	3	
JIN_8	T1	2	X				X		X		X	3		
SCMFZ_2	T1	1			X		X		X		X	3		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	AMBESP_2	T1	2		X		X		X		X	2		
	AMBESP_5	T1	2	X			X		X		X	2		
	AMBESP_6	T1	1			X	X		X		X	2		
	AMBESP_9	T2	4		X		X		X		X	2		
	AMBESP_13	T1	1				X		X		X	2		

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES			BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s):	Agregado unittitulado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CMFZ	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	AMBESP_14	T2	3		X		X			X		X		2	
	AMBESP_16	T2	4		X		X			X		X		2	
	AMBESP_20	T1	1				X			X		X		2	
	CMFZ_1	T2	3				X			X		X		1	
	CMFZ_2	T2	3				X			X		X		1	
	CMFZ_3	T1	1				X			X		X		1	
	CMFZ_4	T1	2				X			X		X		1	
	CMFZ_5	T1	1				X			X		X		1	
	CMFZ_6	T1	2				X			X		X		1	
	CMFZ_9	T2	3					X			X		X		1
	CMFZ_11	T1	2					X			X		X		1
	CMFZ_12	T1	2					X			X		X		1
	CMFZ_13	T2	4					X			X		X		1
	CMFZ_14	T2	3					X			X		X		1
	CMFZ_15	T2	3					X			X		X		1
	CMFZ_17	T2	3					X			X		X		1
	CRIFZ_3	T2	3					X			X		X		1
	CRIFZ_5	T2	4					X			X		X		1
	CRIFZ_18	T2	3					X			X		X		1
	CRIFZ_19	T1	2					X			X		X		1
	CSPC_1	T1	1					X			X		X		2
	CSPC_3	T1	1					X			X		X		2
	JAB_1	T2	4					X			X		X		2
JIN_1	T1	2					X			X		X		2	
JIN_2	T1	1					X			X		X		2	

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES			BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s):	Agregado unittitulado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CMFZ	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	JIN_4	T1	2				X			X		X		2
	JIN_6	T2	3				X			X		X		2
	JIN_7	T2	3				X			X		X		2
	JIN_9	T1	2				X			X		X		2
	JIN_10	T1	1				X			X		X		2
	JIN_11	T1	1				X			X		X		2
	JIN_12	T1	2				X			X		X		2
	SCMFZ_1	T2	3				X			X		X		2
INADEQUAÇÃO	AMBESP_1	T1	1			X	X			X		X		2
	AMBESP_4	T1	2		X		X			X		X		2
	CMFZ_7	T1	2				X			X		X		2
	FZZ_1	T1	2				X			X		X		2
<b>Totais</b>			<b>137</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>20</b>	



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 62 agregados, 27 terão soluções habitacionais promovidas pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, enquanto 35 serão beneficiários diretos.

Relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em quatro níveis sendo o nível 1 de resolução mais imediata e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com os cronogramas de execução das intervenções, apresentados no subcapítulo 7.3.

### **7.3 | Cronogramas de execução e financeiro**

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

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

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro 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 de Ferreira do Zêzere obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.



## **2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”**

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

## **3. Instalação da Equipa Técnica**

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

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

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

## **5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos planos de atividades anuais**

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da equipa técnica, o município poderá também aprovar um plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir que em 2026 estarão erradicadas do município de Ferreira do Zêzere as situações de habitação indigna.

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

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Ferreira do Zêzere, 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 os contactos necessários à celebração dos mesmos.

### **9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal**

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

### **10. Gestão dos processos de realojamentos**

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da 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 pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.



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

Ao longo do período de vigência da operação a 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 mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria 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 de Ferreira do Zêzere para as Políticas Nacionais

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

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



### Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

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

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas, preferencialmente, até 2025, sendo necessário definir prioridades.

Procedeu-se, então, à elaboração de cronogramas temporais de execução para as soluções já definidas, quer para os beneficiários diretos, quer para as entidades beneficiárias, seguidamente apresentados.

### Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária – Câmara Municipal

#### Número de soluções a executar por ano

Soluções Habitacionais Previstas	2023	2024	2025	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	7	-	-	7
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	-	-	20	20
<b>Totais</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>27</b>



### Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

#### Número de soluções a executar por ano

Soluções Habitacionais Previstas	2023	2024	2025	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	10	25	-	35
<b>Totais</b>	10	25	-	35

Por fim, sublinha-se que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 62 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.

Foram também estimados valores para todas as soluções habitacionais previstas no âmbito do 1º Direito. Não obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, estipular valores de referência para as intervenções, é muito provável que estes, tendo em consideração o contexto do país, tenha de vir a ser revistos em função dos valores de mercado praticados à data de execução das soluções habitacionais.

Tabela 11. Valores de referência

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	20.000,00€/por fogo
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	1.089,30€/m <sup>2</sup> (Art. 50º do Decreto-Lei n.º37/2018, na sua recação atual)

Assim, é da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 11 tiveram como base de cálculo os referenciais da tabela 10, e como tal, sendo que podem vir a carecer de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.



Tabela 12. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (Entidade Beneficiária - CMFZ)	140.000,00 €
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b> (Entidade Beneficiária - CMFZ)	1.830.024,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.970.024,00 €</b>

A estimativa orçamental para as 35 soluções habitacionais para os agregados que irão beneficiar de soluções promovidas pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, a concretizar, previsivelmente, até ao final do ano de 2025, perfazem um total de 1.970.024,00€ de investimento, sendo que grande parte deste valor poderá ser financiado a fundo perdido, e outra parte substancial através de empréstimo bonificado, tudo no âmbito do Programa 1º Direito.

Reitera-se o facto de estes montantes terem 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, sendo de sublinhar que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários, cronogramas temporais e financeiros.



## 8 | PARCERIAS ESTRATÉGICAS

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

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

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

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

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



## RECURSOS

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

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

Deste modo, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere 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 II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Ferreira do Zêzere serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

### FORMAS DE FINANCIAMENTO

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



## 10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

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

### MISSÃO ET

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

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

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

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

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;
- Registrar os novos casos detetados;



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

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Ferreira do Zêzere, 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

Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere – relatório do plano e estudos de caracterização – 2018

Diagnóstico Social do Concelho de Ferreira do Zêzere – 2014

Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano – 2015

### Legislação

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

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

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

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

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

**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 de Ferreira do Zêzere. Acedido em setembro de 2021, em:  
<http://www.cm-Ferreira do Zêzere.pt/>

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

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

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em setembro de 2021, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em setembro de 2021, em:  
<https://www.portaldahabitacao.pt/>



## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

\* Definição do INE

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



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

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

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

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

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

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

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



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

**Divisão habitável\*\*** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

\* Definição do INE

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



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

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

**Inadequação\*\*** - Por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
- ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

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

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

**Insalubridade e insegurança\*\*** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança



estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

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

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

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

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

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

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

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

\* Definição do INE

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



**Precariedade\*\*** - Considerando-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo<sup>17</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 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%.

---

<sup>17</sup> Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



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

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

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

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

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

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

\* Definição do INE

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



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

**Situação de carência financeira\*\*** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% 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 habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

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

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

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

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



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

\* Definição do INE

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



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vila de Ferreira do Zêzere .....	14
Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	26
Figura 3. Esquema Oferta/Procura .....	57
Figura 4. Esquema modelo de gestão .....	66

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Ferreira do Zêzere .....	17
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	25
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	25
Tabela 4. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo .....	27
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo .....	28
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	29
Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego .....	34
Tabela 8. Edifícios (Nº) no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	35
Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos) do concelho e das freguesias de Ferreira do Zêzere .....	36
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	44



Tabela 11. Valores de referência.....	93
Tabela 12. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais.....	94

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	18
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	19
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	21
Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Ferreira do Zêzere.....	22
Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere. ....	23
Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Ferreira do Zêzere .....	24
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	30
Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	32
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	32
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	33
Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	37
Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	38



Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Ferreira do Zêzere	40
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere.....	41
Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	43
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) no concelho de Ferreira do Zêzere.....	46
Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda no concelho de Ferreira do Zêzere.....	47
Gráfico 18. Número de elementos por agregado .....	53
Gráfico 19. Propriedade das habitações/espços atuais.....	53
Gráfico 20. Agregados a viver em situações indignas.....	55
Gráfico 21. Características específicas associadas aos agregados identificados .....	56



**Anexos**

# ANEXO I – Modelo de inquérito para a identificação de pessoas em condições indigna

## 1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade \* :  Contacto: \_\_\_\_\_

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

Identificação \* : \_\_\_\_\_ N.º de pessoas do agregado \* : \_\_\_\_\_  
 Freguesia \* : \_\_\_\_\_  
 Morada \* : \_\_\_\_\_

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

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

### O agregado identificado reside em \*:

- Habitação própria
- Habitação arrendada
- Outro

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

- Câmara Municipal
- IHRU
- Privado
- Outro

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

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

# Apenas podem ser considerados os agregados unitulados, 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

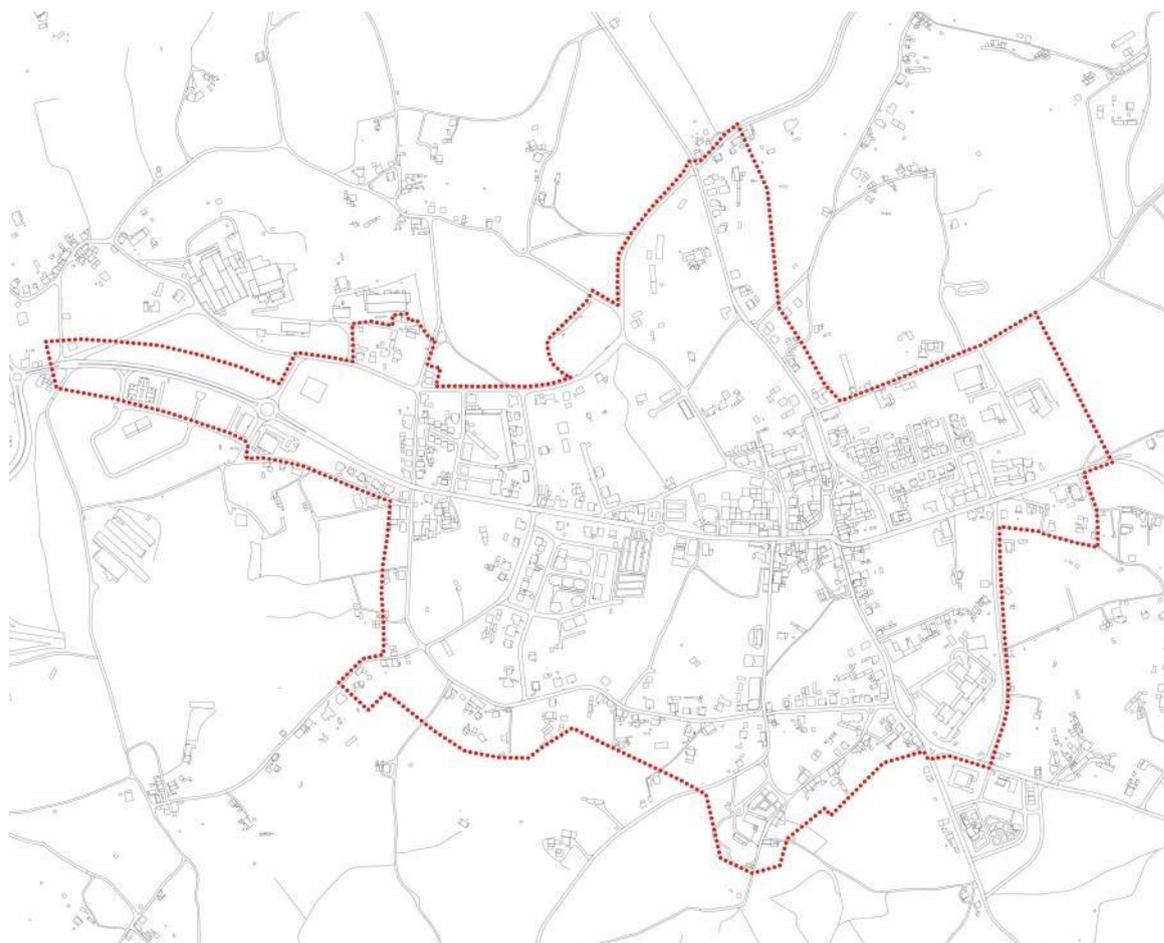
\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## 8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÉZERE\*

DATA: \_\_\_\_\_

## **ANEXO II – Áreas de Reabilitação Urbana**

### **ARU de Ferreira do Zêzere**



**Situação do processo:** ARU e ORU sistemática aprovadas

**Âmbito temporal:** 10 anos

**Aprovação da ORU em Assembleia Municipal:** 2020-02-28

### **ANEXO III - Nova Geração de Políticas de Habitação**

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

Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

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

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não

comparticipada 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 comparticipação 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.

## Sistematização dos agregados identificados no diagnóstico

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL.n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL.n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIIDADE	barracas	-	-	1	20	1	42
	sem-abrigo	peças vulneráveis (art. 10º)		1		1	
	alojamento temporário	-		18		40	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	-	-	habitação própria	31	38	68	88
			habitação arrendada CMMV	7		20	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	4	4	7	7
<b>Total</b>					<b>62</b>	<b>137</b>	

## Sistematização das soluções habitacionais e prioridades

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES							
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CMFZ	Beneficiários Diretos	Ano de execução			Prioridade
				2023	2024	2025	
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	7	-	7	-	-	1
Município	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	20	-	-	-	20	3
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	35	10	-	-	1
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)			-	25	-	2
<b>Total</b>		<b>27</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	

## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugaroplano@lugaroplano.pt](mailto:lugaroplano@lugaroplano.pt)

 [www.lugaroplano.pt](http://www.lugaroplano.pt)