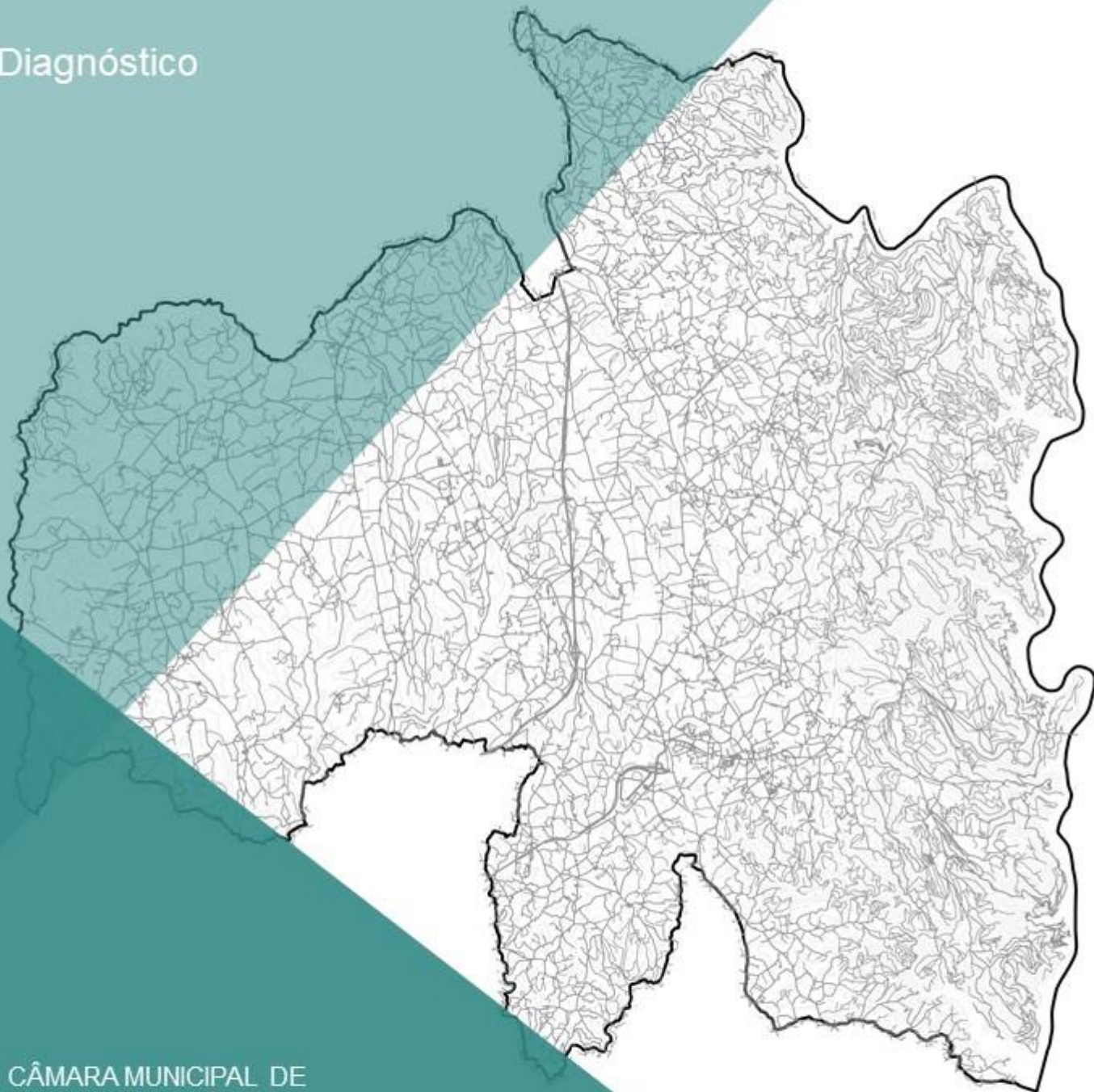


# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

Diagnóstico



CÂMARA MUNICIPAL DE  
FERREIRA DO ZÊZERE  
outubro de 2021



# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

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

Outubro de 2021





## ÍNDICE

<b>1   INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>2   ENQUADRAMENTO.....</b>	<b>10</b>
2.1   Território.....	10
2.2   História.....	11
<b>3   DIAGNÓSTICO GLOBAL.....</b>	<b>12</b>
3.1   Caraterização da população.....	14
3.2   Análise Socioeconómica .....	25
3.3   Análise habitacional.....	34
3.4   Pessoas e agregados em situações indignas.....	49
3.5   Análise SWOT .....	58
<b>4   DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO.....</b>	<b>60</b>
<b>5   BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>62</b>
<b>ANEXOS</b>	



## SIGLAS

ELH – Estratégia Local de Habitação

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPSS – Instituições Particulares de Solidariedade Social

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

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

**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.

### **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, que permitirá, na 2ª fase de trabalho a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, com base na definição de uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

### **Metodologia**

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





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

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

Nesta primeira fase, a metodologia de trabalho partiu da análise de dados oficiais, mais concretamente do INE, PORDATA e IEFP, particularmente relacionados com a caracterização da população residente no concelho, com o parque edificado e ainda com questões socioeconómicas, sendo desta forma possível uma abordagem global a este território.

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

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



## 2 ENQUADRAMENTO

### 2.1 | Território

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>1</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 usurpações, 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>1</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 juizes 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 resultados preliminares dos Censos de 2021. Quando não existem dados censitários atuais, são utilizadas as estimativas mais recentes.

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

Importa ainda mencionar, que quando os dados analisados são de 2011, as freguesias correspondem às anteriores à reorganização administrativa<sup>2</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>2</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, entre outros documentos e conhecimento local.

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

### 3.1 | Caracterização da população

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

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 resultados preliminares dos Censos de 2021, no concelho de Ferreira do Zêzere residem 7.803 habitantes, numa área de 190,4 Km<sup>2</sup>, valores que se traduzem



numa densidade populacional de 41,1 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		Variação	Área	Densidade Populacional		Variação
	2011	2021			2011	2021	
	N.º	N.º	%	Km <sup>2</sup>	N.º	N.º	%
Portugal (Continente)	10.542.398	10.347.892	-1,8	92.212	114,3	112,2	-1,8
Centro	2.316.755	2.227.912	-3,8	28.462	81,4	78,3	-4,6
Médio Tejo	260.942	228.744	-12,3	2.283	114,3	100,2	-12,3
Ferreira do Zêzere (Concelho)	8.619	7.803	-9,5	190,4	45,4	41,1	-9,5
Águas Belas	1.181	1.138	-3,6	22,1	53,4	51,5	-3,6
Bêco	906	755	-16,7	16,2	55,9	46,6	-16,6
Chãos	597	465	-22,1	23,3	25,6	20,0	-21,9
Ferreira do Zêzere	2.353	2.314	-1,7	37,9	62,1	61,1	-1,6
Igreja Nova do Sobral	678	584	-13,9	14,5	46,8	40,3	-13,9
Nossa Senhora do Pranto	1.089	995	-8,6	30,5	35,7	32,6	-8,7
União das Freguesias de Areias e Pias	1.815	1.552	-14,5	45,8	39,6	33,9	-14,4

Fonte: INE, 2011 e 2021\*

\*Resultados preliminares dos Censos de 2021

Segundo os resultados preliminares 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, tendência que se manteve



em 2021. A predominância do sexo feminino, em 2011 e 2021, pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

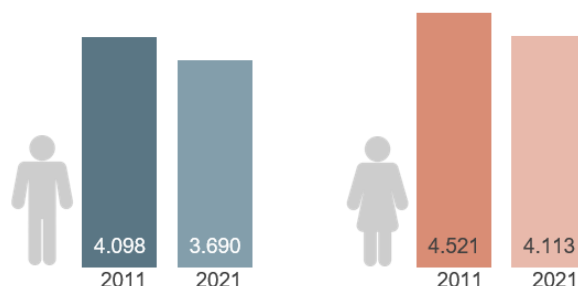


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011 e 2021\*

\* Resultados Preliminares dos Censos de 2021

### Estrutura da população por grupo etário

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

De um modo geral é possível verificar, quando analisada a variação percentual, uma diminuição populacional nos grupos etários dos 0-14 anos e dos 65 ou mais anos e um aumento nos grupos etários dos 15-24 anos e dos 25-64 anos. A população jovem diminuiu 3% enquanto a população com 65 ou mais anos diminuiu apenas 1%, o que pode significar um envelhecimento populacional, de 2011 para 2020.

No entanto, se for realizada uma análise da variação quantitativa, a população diminuiu em todos os grupos etários e com maior impacto na população jovem<sup>3</sup>, passando de 1.087 para 803.

<sup>3</sup> Definição do INE – pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.



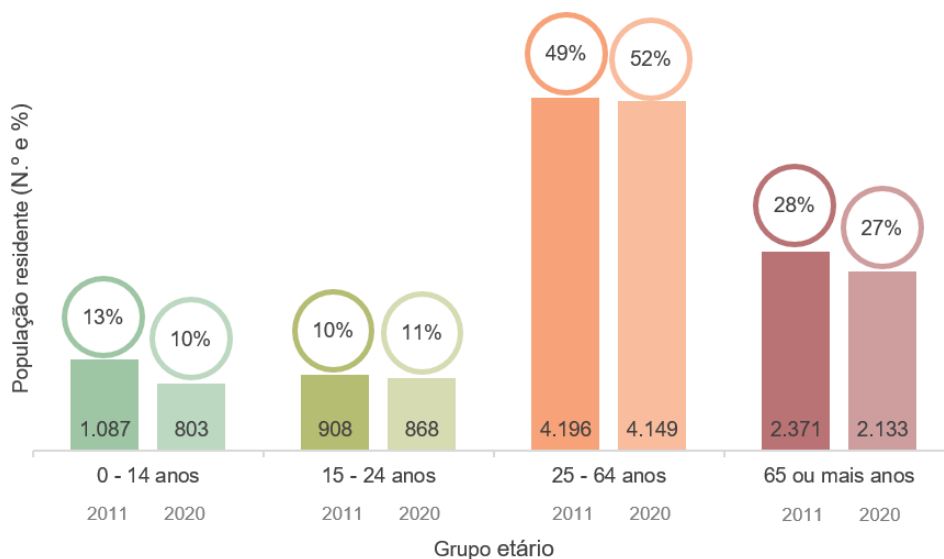


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011 e 2020\*

\* Estimativas INE

### 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>4</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;

<sup>4</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 %.



- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento<sup>5</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>5</sup> Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

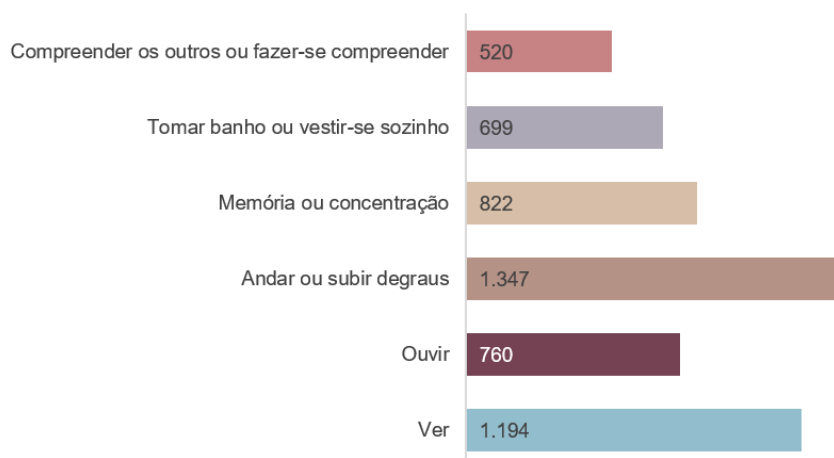


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ferreira do Zêzere

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>6</sup>.

No gráfico 3 verifica-se que a dificuldade com maior número de população era andar ou subir degraus e esta dificuldade 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 apresenta maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações ou não consegue efetuar a ação é o grupo etário dos 65 ou

<sup>6</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.

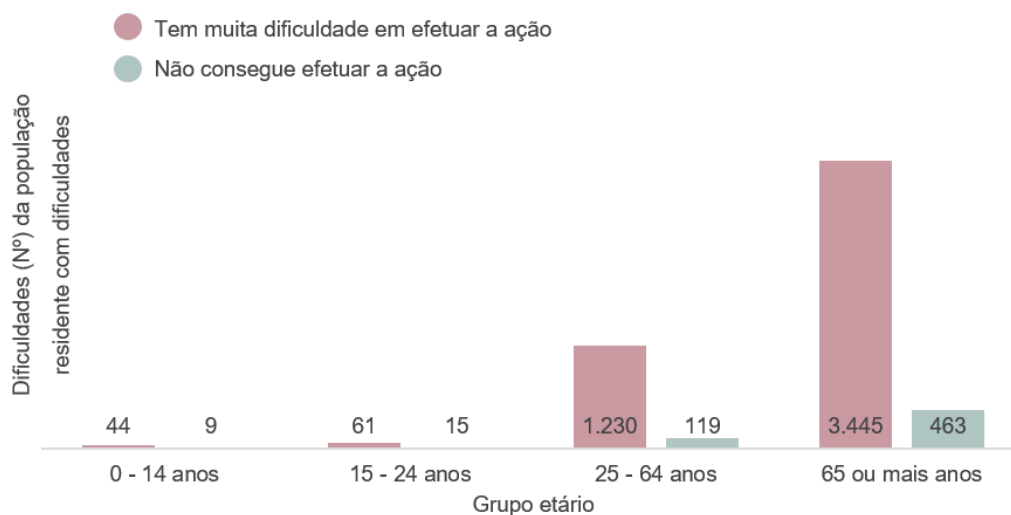


Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

### Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população do concelho 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 conseqüentemente da habitação.

Tal como demonstra o gráfico 5, a população de Ferreira do Zêzere tem, predominantemente, um baixo nível de instrução, o que se pode justificar pelo facto de a população ser, maioritariamente, envelhecida e, por isso, não ter tido acesso ao ensino da mesma forma que acontece atualmente, bem como pelo facto da escolaridade mínima



obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos de imediato.

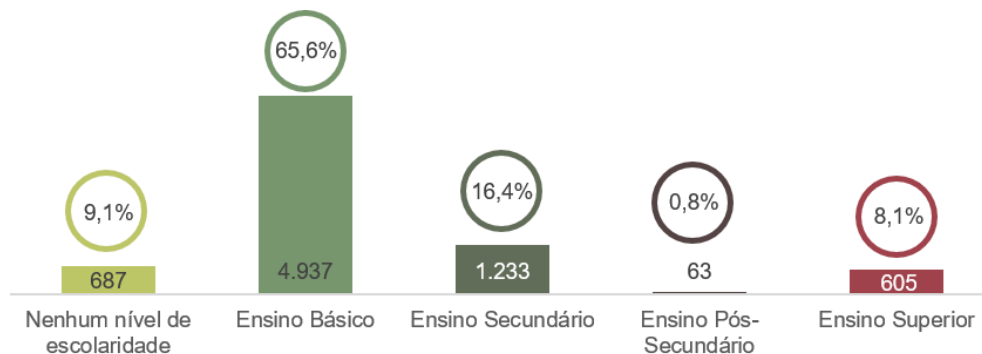


Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho de Ferreira do Zêzere.

Fonte: INE, 2011

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

Ainda no gráfico 5, constata-se que a população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino superior, ensino pós-secundário e ensino secundário representava uma percentagem baixa face ao total, 25,3%<sup>7</sup> e destes destaca-se que apenas 8,1% tinha ensino superior, por outro lado, a população com o ensino básico<sup>8</sup> representava 65,6%, o que reforça que, efetivamente, uma parte muito substancial da população tem baixas habilitações literárias. É ainda importante referir que estavam identificados 9,1% sem nenhum nível de escolaridade, esta percentagem representa a população mais

<sup>7</sup> Somatório das percentagens da população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino superior, ensino pós-secundário e ensino secundário.

<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".



envelhecida, sendo de destacar que destes, a esmagadora maioria era do sexo feminino, 70%, como se observa no gráfico 6, o que pode, eventualmente, justificar-se pelo facto de as mulheres, no passado, terem tido menos acesso ao ensino do que os homens.

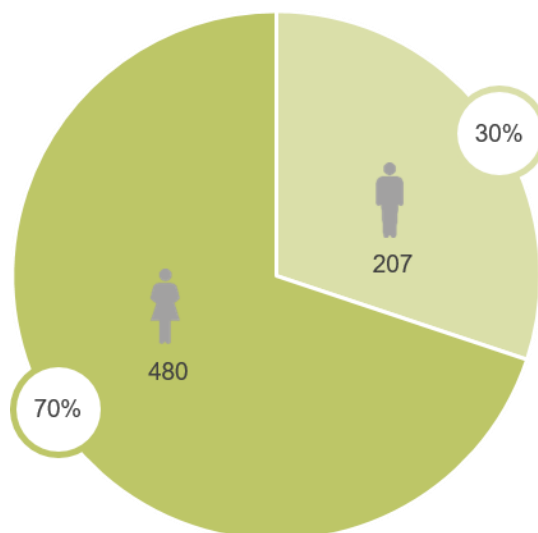


Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Ferreira do Zêzere

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, condições de vida da população assim como a sua tendência. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-

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



de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

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

Já no que se concerne aos dados da população inativa, como se pode observar na tabela 3, em 2011 estavam identificadas 4.210 pessoas, sendo que a maioria se tratava de população reformada, aposentada ou na reserva, 2.829, seguindo-se os estudantes, com 496, e os domésticos, com 465.

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.

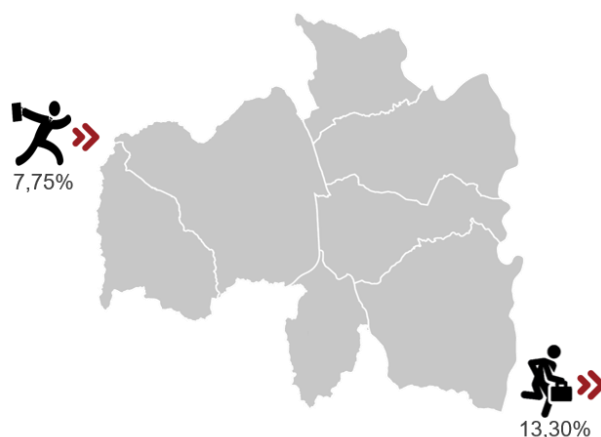


Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho de Ferreira do Zêzere

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	88,30
Médio Tejo	85,63
Abrantes	89,19
Alcanena	86,08
Constância	83,05
Entroncamento	98,52
Ferreira do Zêzere	67,78
Mação	68,81
Ourém	83,64
Sardoal	68,62
Sertã	72,56
Tomar	84,97
Torres Novas	96,77
Vila de Rei	66,24
Vila Nova da Barquinha	72,25

Fonte: INE, 2017



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 2017, o segundo 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 2018, eram de 909,8€, 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	2018	Variação
	€	€	%
Portugal (Continente)	-	1.166,88	-
Centro	931,1	1.032,83	11,0
Médio Tejo	924,8	1019,1	10,2
Abrantes	969,7	1084,8	11,9
Alcanena	971,5	1063,1	9,4
Constância	1115,7	1239,6	11,1
Entroncamento	1056,1	1131,0	7,1
Ferreira do Zêzere	770,6	909,8	18,1
Mação	763,5	889,4	16,5
Ourém	889,6	1004,6	12,9
Sardoal	753,5	819,7	8,8
Sertã	780,0	867,8	11,3
Tomar	902,0	991,0	9,9
Torres Novas	984,0	1048,4	6,5
Vila de Rei	692,4	820,5	18,5
Vila Nova da Barquinha	805,7	840,2	4,3

Fonte: INE, 2011 e 2018

Entre o ano de 2011 e 2018, 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 segundo mais elevado, 18,1%, 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. Na tabela 6, apenas 20% dos agregados fiscais auferiam, em 2019, rendimentos brutos superiores a 19.000€, sendo este um dado importante para ter uma estimativa de potenciais candidatos ao 1º Direito, só focando na parte económica.

Salienta-se o facto de, de acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupor um rendimento médio mensal, RMM, inferior a quatro vezes o IAS<sup>10</sup>, ou seja 21.062,88€ de rendimento anual bruto, RAB.

Uma vez que o valor do RAB de um agregado elegível ao 1.º Direito tem de ser inferior a 21.062,88€, 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 habitações sem condições dignas, podem constituir-se como potenciais candidatos<sup>11</sup> ao Programa 1.º Direito. Salienta-se que, dado que o RAB de um agregado

<sup>10</sup> São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja,  $4 \times 438,81 = 1.755,24$  €.

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



elegível tem de ser inferior a 21.062,88€, 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

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

A evidente diminuição do desemprego pode ser um reflexo da melhoria da situação epidemiológica de covid-19, que surgiu no início do ano 2020 em Portugal, sendo que, como se observa no gráfico 8, a descida verificou-se nas pessoas à procura de novo emprego, já no que concerne às pessoas à procura de primeiro emprego constata-se uma ligeira subida de 10 para 13 entre 2020 e 2021, respetivamente.

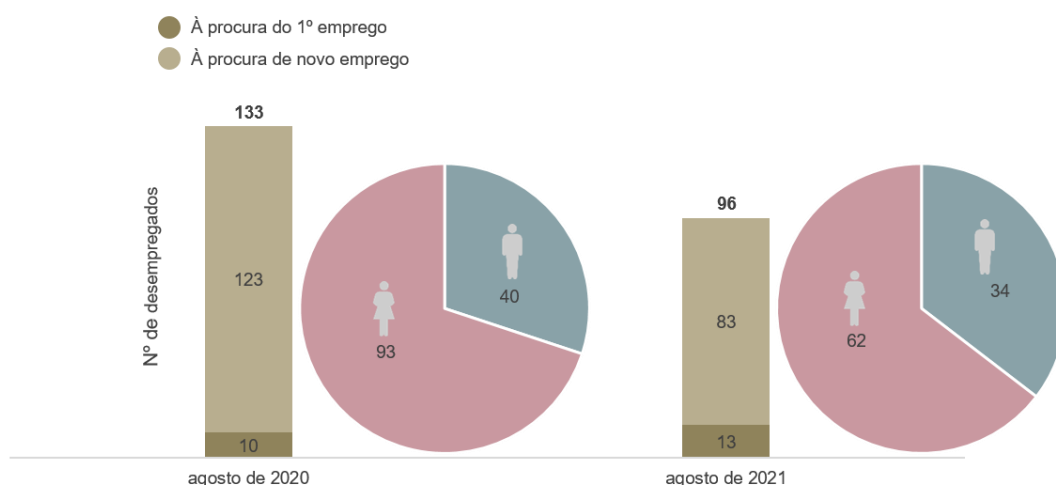


Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, agosto de 2020 e 2021



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

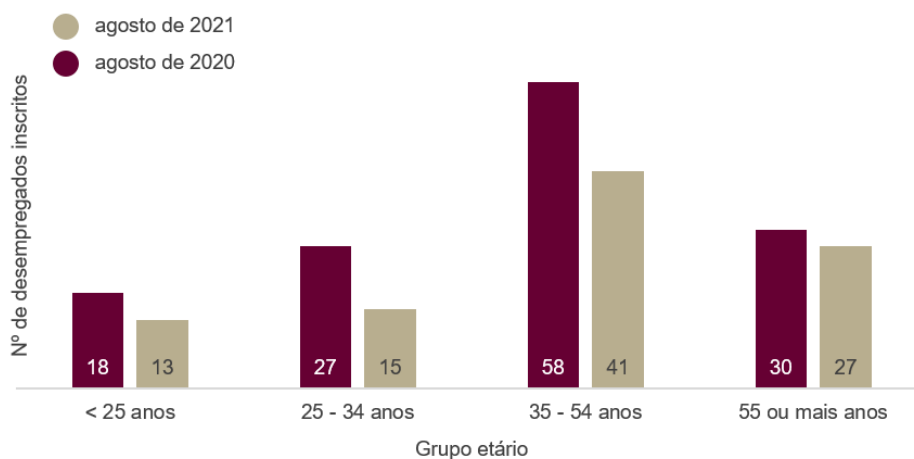


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, agosto de 2020 e 2021

Uma grande parte destes desempregados, quer em 2020, quer em 2021, tinha o ensino secundário como nível de escolaridade, seguindo-se o ensino superior. Por outro lado, a população menos atingida pelo desemprego é a que não tem nenhum nível de escolaridade, ou seja <1º ciclo EB, como se pode comprovar no gráfico 10.

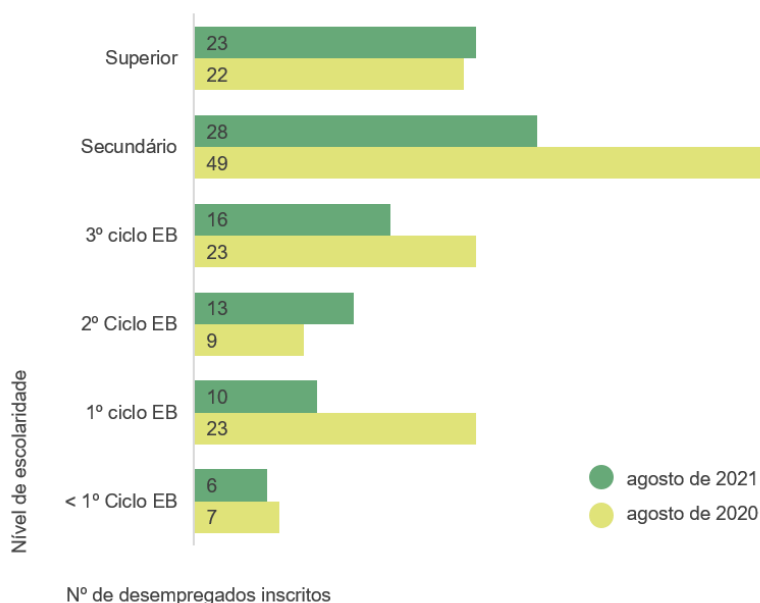


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: IEFP, agosto de 2020 e 2021

Assim, constata-se que o desemprego em Ferreira do Zêzere 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 e, desta forma, a população do Concelho tende a ser cada vez mais envelhecida, pois as pessoas mais novas têm níveis de escolaridade superiores e, como tal procuram novas oportunidades em outros locais, fixando-se em Concelhos diferentes.

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%, 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%.

A população identificada na tabela 7 necessita de apoios sociais, sendo mais vulnerável, como tal é possível que algumas destas pessoas não tenham condições de habitação dignas, 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 resultados preliminares dos Censos de 2021, estão registados 6.930 edifícios no Concelho, sendo que a União das Freguesias de Areias e Pias é a que apresenta o maior número, 1.708, possivelmente, por concentrar mais serviços, comércio e habitação, sendo assim expectável que existam mais edifícios, e Chãos a que apresenta menor número, 614, 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	6.930
Águas Belas	906
Bêco	753
Chãos	614
Ferreira do Zêzere	1.296
Igreja Nova do Sobral	638
Nossa Senhora do Pranto	1.015
União das Freguesias de Areias e Pias	1.708

Fonte: INE

\*Resultados preliminares 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.

Dos 6.933 edifícios existentes no Concelho em 2011, como se pode verificar no gráfico 11, 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.



Já em relação às freguesias do Concelho, a União das Freguesias de Areias e Pias era a que apresentava maior número de edifícios muito degradados, 50, o que pode ser fundamentado pelo facto de ser a que tem maior número de edifícios, já em termos percentuais é a freguesia de Águas Belas que apresenta maior percentagem.

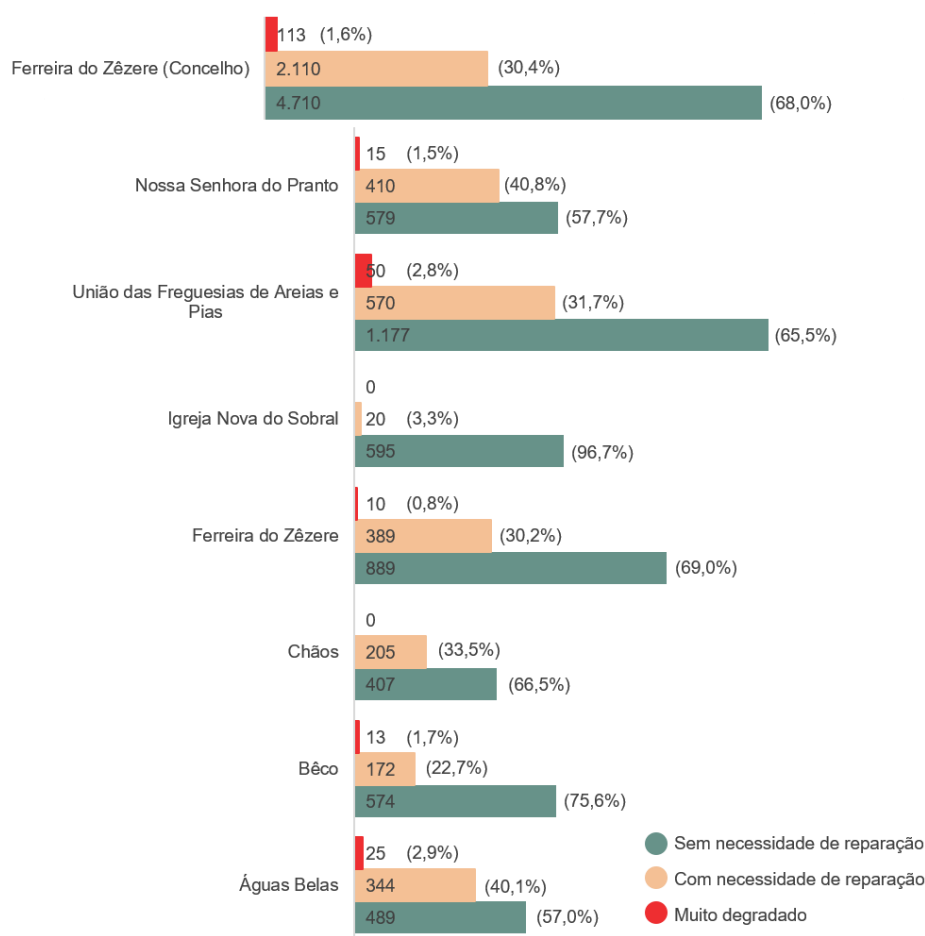


Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

Já no que respeita 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.

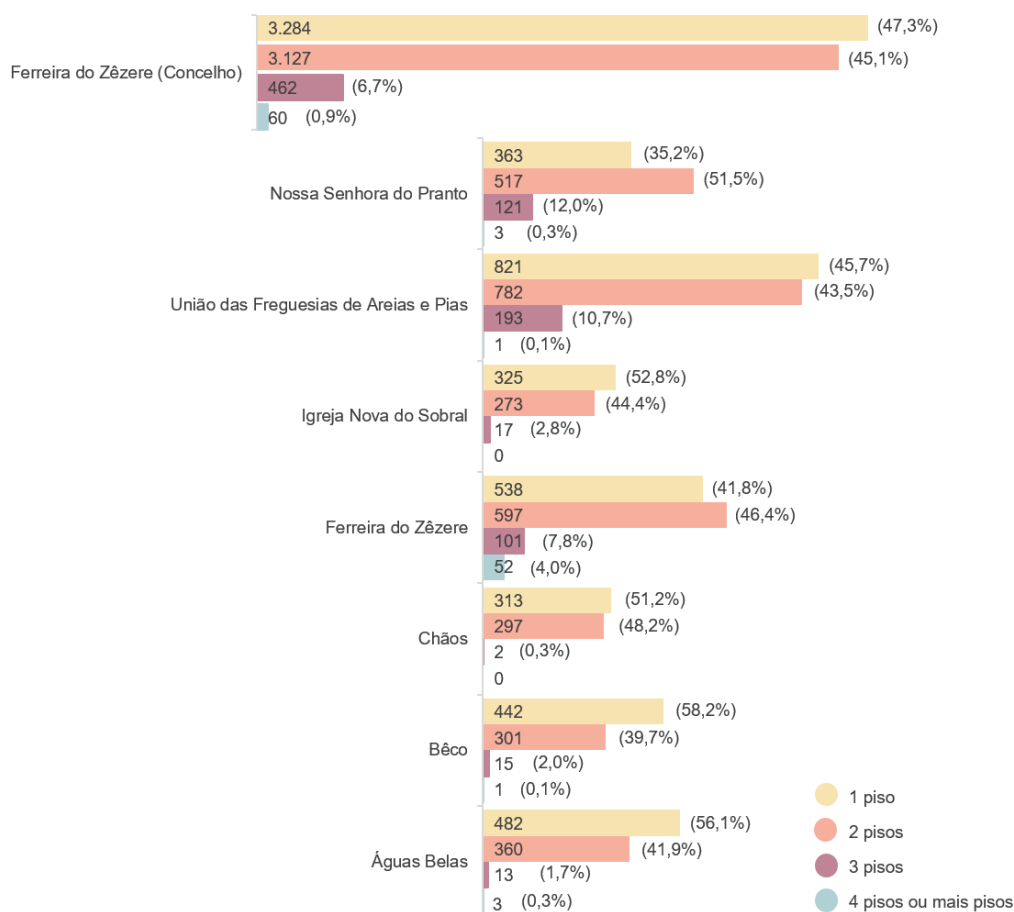


Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

Também ao nível da freguesia se verifica o mesmo padrão, a predominância, em todas, de edifícios com um ou dois pisos. Importa destacar que a freguesia Ferreira do Zêzere era a que apresentava maior número, 52, e percentagem, 4%, em relação aos edifícios de quatro ou mais pisos, possivelmente pela presença de edifícios multifuncionais e multifamiliares.

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, 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.

---

<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.

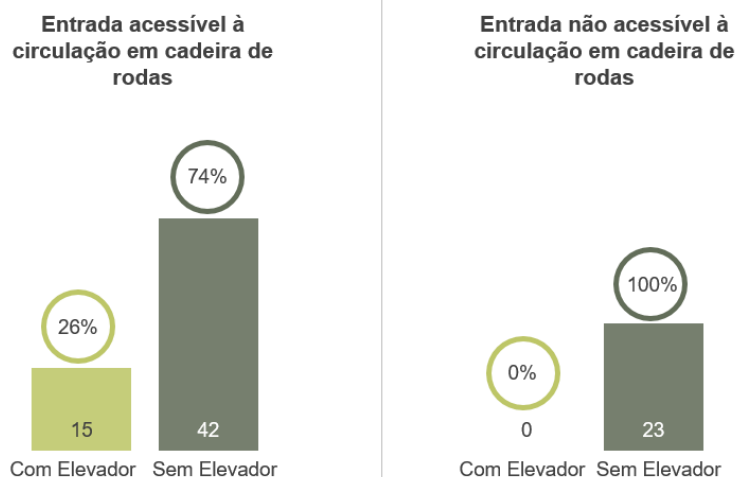


Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos familiares existentes no concelho de Ferreira do Zêzere, verifica-se que estes, em 2011, eram constituídos por alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 3.419, por alojamentos de uso sazonal ou secundário, 3.036, e alojamentos vagos, 1.053, como demonstra o gráfico 14

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

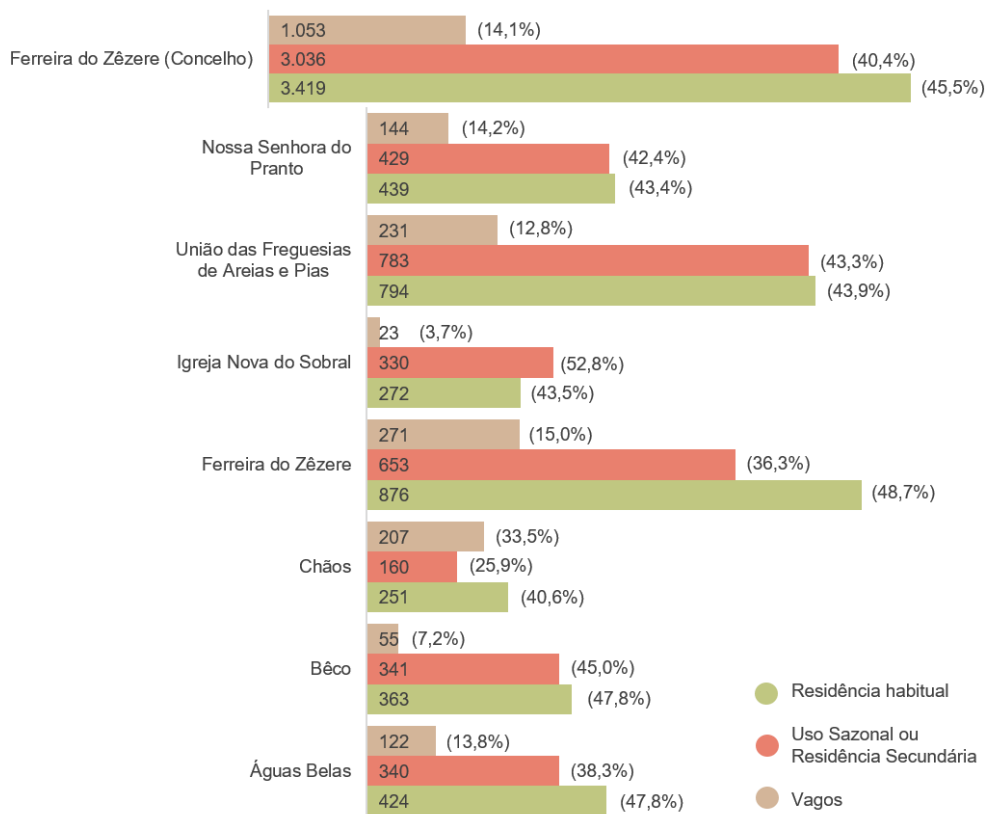


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere

Fonte: INE, 2011

Segundo o gráfico 14, verifica-se a predominância dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e de uso sazonal ou residência secundária em todas as freguesias do Concelho, em 2011. Já no que concerne aos alojamentos vagos, verificam-se grandes diferenças entre as freguesias, não existindo um padrão, variando entre 3,7% na freguesia Igreja Nova do Sobral e 33,5% na freguesia de Chãos.

### 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 alojamentos não eram servidos por abastecimento de água canalizada, 86 não tinham instalação de banho ou duche e 47 não tinham retrete, por isso, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional. É, no entanto, importante salientar que tendo em consideração que os dados analisados têm 10 anos, é muito possível que estes números já não correspondam à realidade, sendo muito provável que tenham diminuído.

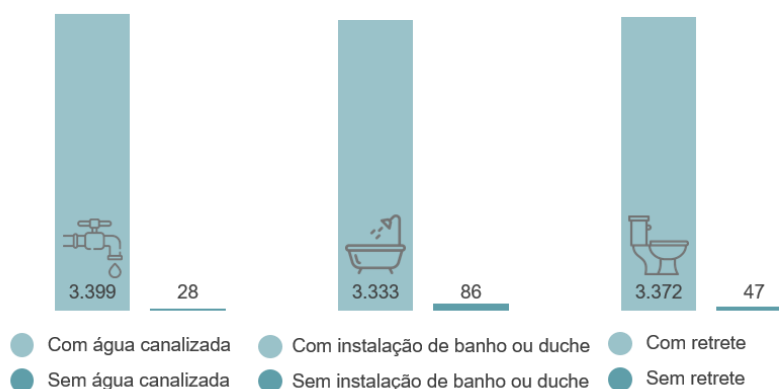


Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ferreira do Zêzere

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.

Em 2011, existiam 506 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que estavam superlotados no concelho de 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.

---

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

<sup>15</sup> Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos".



Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº 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 serem financeiramente em 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.

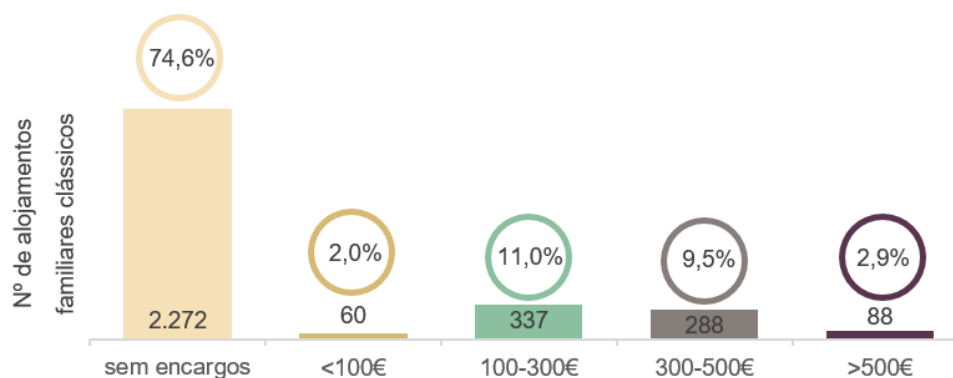


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) no concelho de Ferreira do Zêzere

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€.

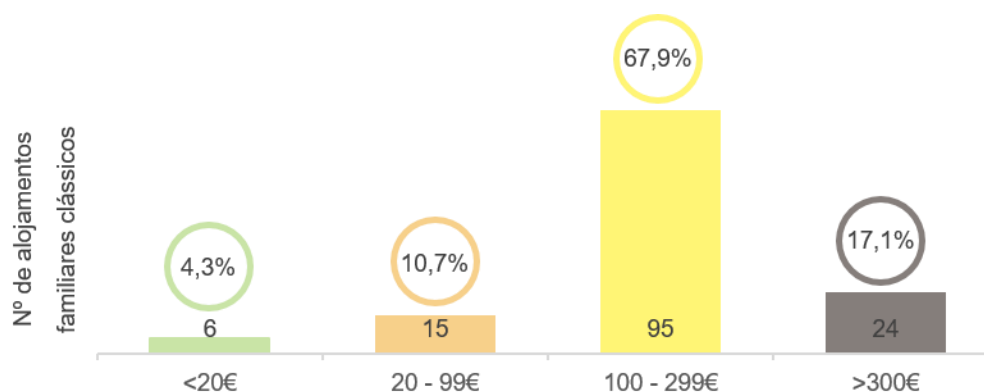


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda no concelho de Ferreira do Zêzere.

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.

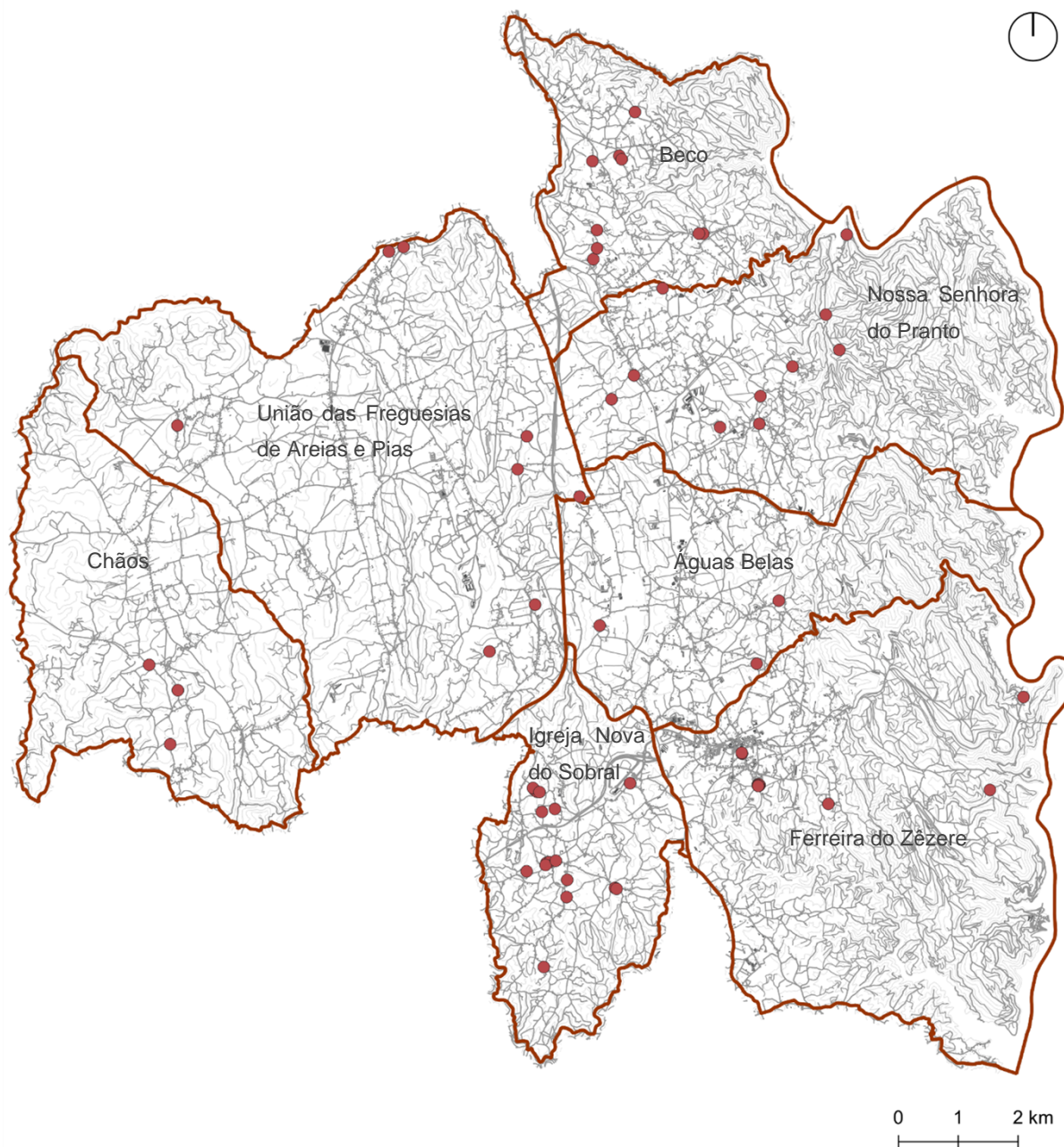
Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em todas as freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do Concelho. Assim, de acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos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

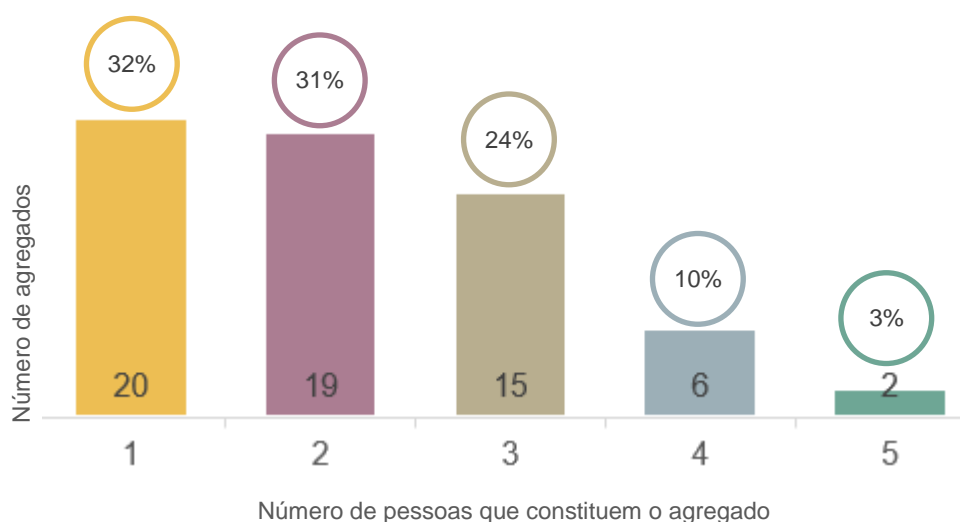


Gráfico 18. Número de elementos por agregado

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.

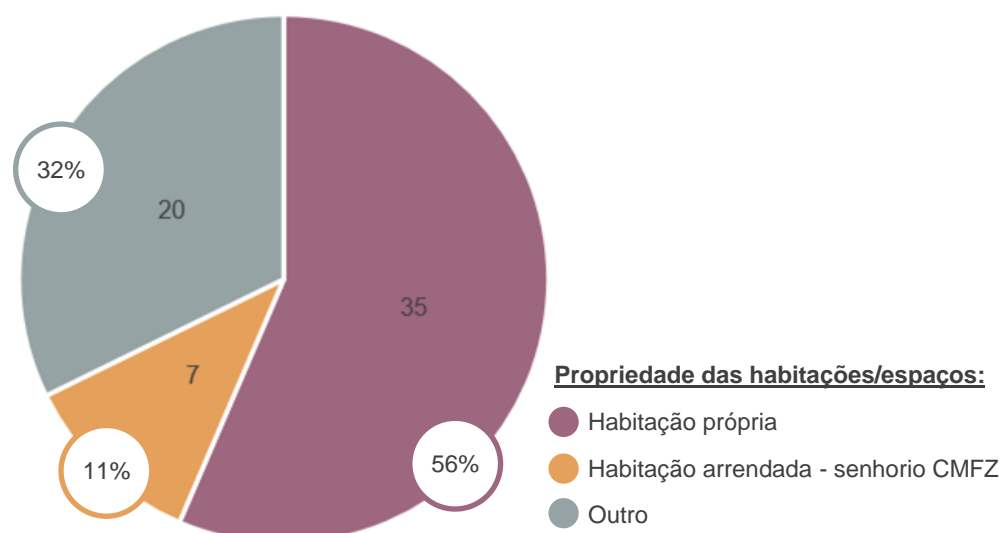


Gráfico 19. Propriedade das habitações/espacos atuais

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.

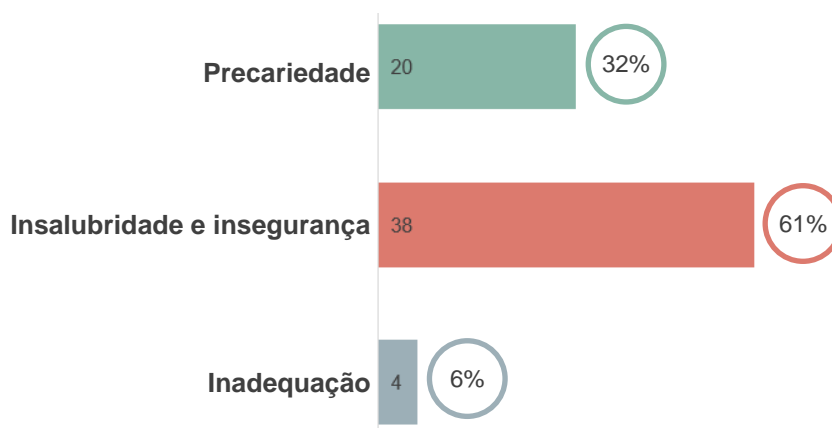


Gráfico 20. Agregados a viver em situações indignas

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.

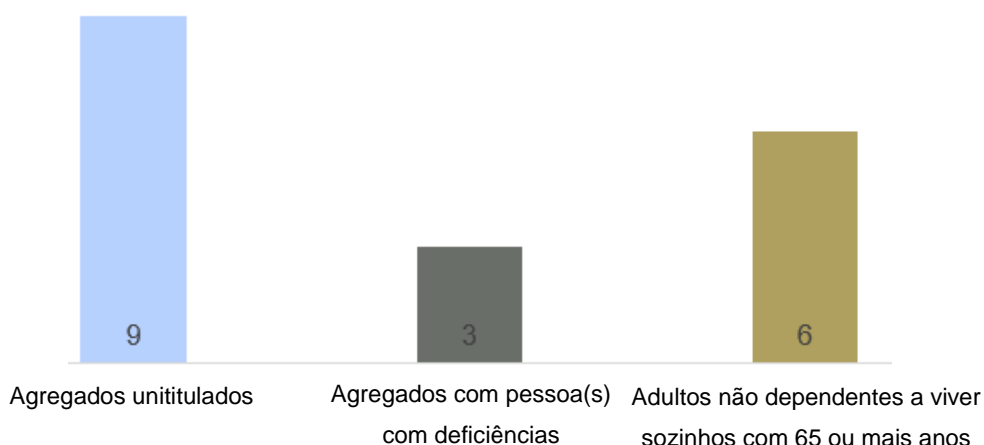


Gráfico 21. Características específicas associadas aos agregados identificados

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, concluiu-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.



## 5 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 setembro de 2021, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em setembro de 2021, 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.





**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.

\* Definição do INE

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



**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.



**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

\* Definição do INE

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



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.



**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.

\* Definição do INE

\*\* Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 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



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.

\* Definição do INE

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



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





## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vila de Ferreira do Zêzere .....	12
Figura 2. Proporção da população residente que entra e sai (%), movimentos pendulares, no concelho de Ferreira do Zêzere .....	24
Figura 3. Esquema Oferta/Procura .....	56

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Ferreira do Zêzere .....	15
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 .....	23
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 .....	23
Tabela 4. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo .....	25
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes ao Médio Tejo .....	26
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	28
Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego .....	33
Tabela 8. Edifícios (Nº) no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	34
Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos) do concelho e das freguesias de Ferreira do Zêzere.....	35
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere .....	43



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	16
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	17
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	19
Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Ferreira do Zêzere.....	20
Gráfico 5. População residente com 15 ou mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho de Ferreira do Zêzere. ....	21
Gráfico 6. População residente com 15 ou mais anos de idade (N.º e %) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Ferreira do Zêzere.....	22
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	29
Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	30
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	31
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	32
Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere.....	36
Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere.....	37
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.....	39
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ferreira do Zêzere.....	40



Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ferreira do Zêzere.....	41
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 .....	45
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. ....	46
Gráfico 18. Número de elementos por agregado.....	52
Gráfico 19. Propriedade das habitações/espacos atuais .....	52
Gráfico 20. Agregados a viver em situações indignas.....	54
Gráfico 21. Características específicas associadas aos agregados identificados .....	55

**Anexos**

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

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

Entidade <sup>\*</sup>:  Contacto: \_\_\_\_\_

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

Identificação <sup>\*</sup>: \_\_\_\_\_ N.º de pessoas do agregado <sup>\*</sup>: \_\_\_\_\_

Freguesia <sup>\*</sup>: \_\_\_\_\_

Morada <sup>\*</sup>: \_\_\_\_\_

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

- Arrendatário com mais de 65 anos:
- Agregado unittulado:
- 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 <sup>\*</sup>:

- Habitação própria
- Habitação arrendada
- Outro

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

- Câmara Municipal
- IHRU
- Privado
- Outro

## 3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE <sup>\*</sup>

CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIIDADE	<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 → #</b>	<input type="checkbox"/>
		<b>INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA 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; edifícios 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</small>	<input type="checkbox"/>			

# Apenas podem ser considerados os agregados unittulados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

## 4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR <sup>\*</sup>

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

## 5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO <sup>\*</sup>

Reabilitação da habitação onde vive atualmente   
Realojamento

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

Sim   
Não

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

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


## 8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÉZERE<sup>\*</sup>

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

## **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

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

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