



**MONTEMOR | O | NOVO**

# **ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MONTEMOR-O-NOVO 2030**

## **CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO**



**Gabinete Oliveira das Neves**

**Março 2021**



## ÍNDICE

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| APRESENTAÇÃO .....                                                | 1  |
| I. CARACTERIZAÇÃO DO SETOR DA HABITAÇÃO EM MONTEMOR-O-NOVO .....  | 4  |
| I.1. Dinâmica Demográfica e do Parque Habitacional .....          | 4  |
| I.2. Mercado da Habitação .....                                   | 15 |
| I.3. Política Municipal de Habitação .....                        | 21 |
| I.4. Parque Habitacional das Entidades do Setor Social .....      | 29 |
| I.5. Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação ..... | 32 |
| II. DIAGNÓSTICO .....                                             | 35 |
| ANEXOS.....                                                       | 39 |

## **APRESENTAÇÃO**

O Município de Montemor-o-Novo encontra-se a elaborar a **Estratégia Local de Habitação**, que deverá constituir o seu principal instrumento de política habitacional no horizonte 2030, com os seguintes objetivos:

- Dotar o Município de um quadro de intervenção estratégico e operacional em matéria de habitação, instrumento orientador e de suporte à decisão, fundamental para o exercício das suas competências neste domínio.
- Priorizar e promover a implementação de soluções habitacionais em função das carências e dificuldades de acesso à habitação diagnosticadas, de acordo com princípios de racionalidade e sustentabilidade e atendendo à viabilidade de execução.
- Assegurar a coerência da Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo com os objetivos, metas e prioridades da NGPH estabelecidos na RCM 50/A de 2018 de 2 de maio.
- Criar condições para o financiamento e a execução das soluções habitacionais, enquanto documento estratégico e justificativo, de suporte à mobilização dos instrumentos de apoio à promoção pública de habitação, dos recursos próprios das entidades envolvidas.
- Criar condições para promover a cooperação estratégica e operacional entre os vários atores com potencial intervenção no domínio da habitação.
- Dar coerência aos instrumentos municipais de apoio ao acesso à habitação já existentes, através da sua integração num quadro global de intervenção neste domínio.
- Criar condições para a monitorização e avaliação da ELH-MN, dos resultados observados e da situação do Concelho em matéria de habitação, face à estratégia definida.

O **Relatório de Caracterização e Diagnóstico** que agora se apresenta, sistematiza os resultados da primeira fase de trabalho, que retratam a situação do Concelho em matéria de habitação, identificam as carências e os constrangimentos gerais no acesso à habitação.

Os elementos agora apresentados resultam de um processo de recolha e análise de informação que envolveu:

- A análise documental e estatística de dados do Sistema Nacional de Estatística (INE), de documentação e informação relevante fornecida pelos serviços municipais e de dados disponíveis do setor imobiliário.
- Reuniões de trabalho com a Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação e com o Serviço de Ação Social, da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

- A realização de entrevistas com entidades locais com intervenção no setor da habitação e opinião qualificada sobre as dificuldades no acesso à habitação no Concelho de Montemor-o-Novo, tendo sido realizadas as seguintes:
  - União de Freguesias de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila, N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> do Bispo e Silveiras;
  - Agência de mediação imobiliária REMAX;
  - Cooperativa Integral Minga;
  - Casa do Povo de Lavre;
  - Fábrica da Igreja da Paróquia de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila.

Os elementos de caracterização e diagnóstico agora apresentados, permitem ao Município definir, no quadro das suas competências e responsabilidades, uma estratégia de atuação no domínio da habitação para os próximos anos que permita responder às situações de carência mais graves e também contribuir para um maior equilíbrio entre a oferta e a procura, colmatando as falhas de mercado.

O Relatório compreende:

- **A Caracterização do setor da habitação em Montemor-o-Novo**, com incidência nas seguintes componentes de análise: Dinâmica demográfica e do parque habitacional; Política municipal de habitação; Mercado de habitação; e Instrumentos da Nova Geração de Políticas de habitação, disponíveis.
- **O Diagnóstico**, contendo os aspetos mais relevantes a ter em conta na definição da estratégia local de habitação, com destaque para as dificuldades de acesso à habitação e carências habitacionais identificadas, os recursos disponíveis e respetivas limitações.

O Relatório contém ainda os seguintes Anexos:

- Anexos 1, 2, 3 e 4 com a caracterização do parque habitacional das entidades do setor social e do Município.
- Anexos 5, 6 e 7 com a localização do património habitacional do Município e das entidades do setor social.

A fase subsequente da elaboração da ELH-MN irá incidir sobre as seguintes componentes de trabalho:

- A Estratégia;
- O Plano de Ação;
- A coerência da Estratégia e do Plano de Ação com os princípios definidos no Artº 3 do Decreto Lei nº 37/2018 que estabelece o Programa 1º Direito;
- O Plano de Monitorização.

Esta segunda fase irá traduzir-se em dois Relatórios: o primeiro, contendo a Estratégia; e o segundo, o Relatório final da ELH-MN, contendo o conjunto das componentes de trabalho.

## I. CARACTERIZAÇÃO DO SETOR DA HABITAÇÃO EM MONTEMOR-O-NOVO

### I.1. Dinâmica Demográfica e do Parque Habitacional

#### *Evolução demográfica e do parque habitacional*

Entre 2001 e 2011, o Concelho de Montemor-o-Novo perdeu 6,1% da população, o que representa um decréscimo superior ao verificado na Região Alentejo e na sub-região do Alentejo Central. Os concelhos vizinhos de Évora e Vendas Novas tiveram, neste mesmo período, um comportamento mais favorável, com variações de 0,1% e 2% da população, respetivamente.

**Quadro 1 - Evolução da população residente entre 2001 e 2011**

|                             | 2001    | 2011    | Variação<br>2001-2011 |
|-----------------------------|---------|---------|-----------------------|
|                             | Nº      | Nº      | %                     |
| Alentejo                    | 776.585 | 757.302 | -2,5                  |
| Alentejo Central            | 173.646 | 166.822 | -3,9                  |
| Concelho de Montemor-o-Novo | 18.578  | 17.437  | -6,1                  |
| Concelho de Évora           | 56.519  | 56.596  | 0,1                   |
| Concelho de Vendas Novas    | 11.619  | 11.846  | 2,0                   |

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

O decréscimo populacional generalizou-se a todo o território concelhio, com exceção das freguesias de Nossa Senhora da Vila (+8%), que abrange a área de ocupação mais recente da Cidade e Foros de Vale de Figueira (+0,5%) de maior proximidade à Cidade.

A área rural do Concelho, em desertificação populacional acentuada, sofreu um forte decréscimo populacional, superior a 10% nas freguesias de São Cristóvão, Santiago do Escoural, Cortiçadas de Lavre, Lavre, Ciborro e Silveiras.

**Quadro 2 - Crescimento da população, famílias clássicas e alojamentos familiares clássicos, no Concelho de Montemor-o-Novo, entre 2001 e 2011**

|                           | População   | Famílias<br>Clássicas | Alojamentos<br>familiares clássicos |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|
|                           | %           | %                     | %                                   |
| Cabrela                   | -7,7        | -7,1                  | -4,3                                |
| Lavre                     | -16,6       | -11,2                 | 1,0                                 |
| Nossa Senhora do Bispo    | -8,9        | -2,3                  | 4,5                                 |
| Nossa Senhora da Vila     | 7,8         | 13,0                  | 12,0                                |
| Santiago do Escoural      | -19,5       | -12,9                 | -5,4                                |
| São Cristóvão             | -28,4       | -19,5                 | -15,1                               |
| Ciborro                   | -15,1       | -9,7                  | -10,9                               |
| Cortiçadas de Lavre       | -17,5       | -10,0                 | 1,5                                 |
| Silveiras                 | -10,6       | -2,0                  | 4,0                                 |
| Foros de Vale de Figueira | 0,5         | -3,3                  | 13,8                                |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>-6,1</b> | <b>-1,1</b>           | <b>3,3</b>                          |

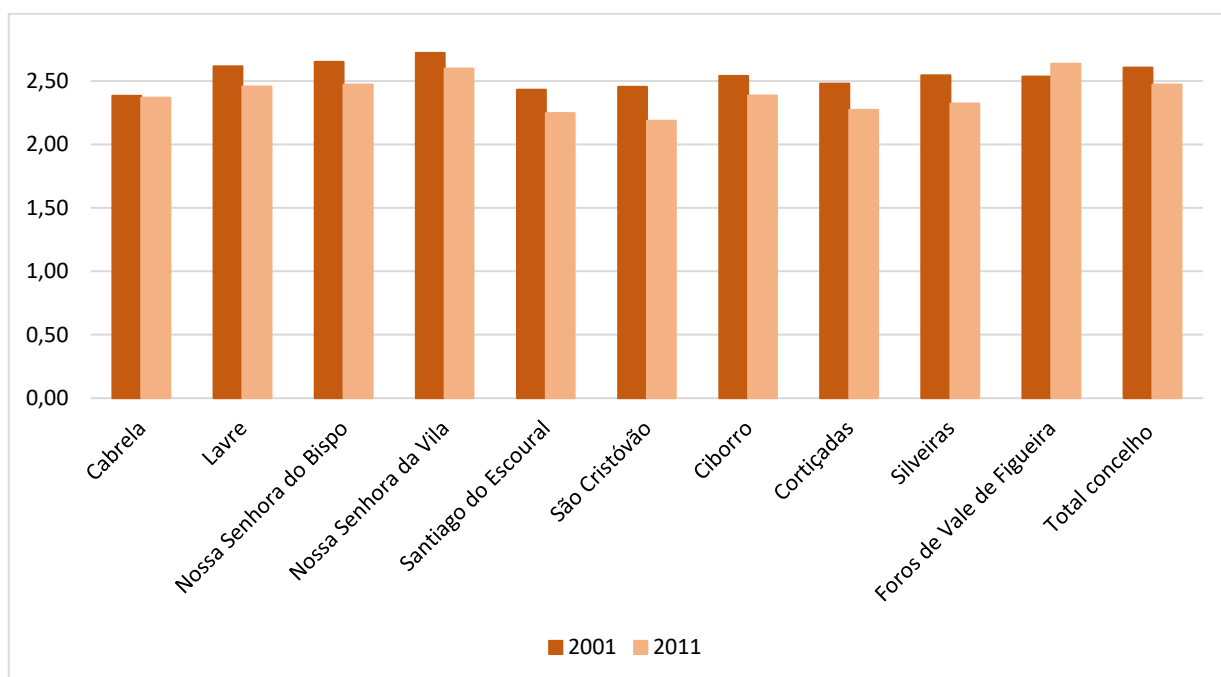
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Esta dinâmica refletiu-se no **despovoamento da maioria dos pequenos aglomerados e no reforço da concentração da população na sede de concelho**. Em 2011, a cidade de Montemor-o-Novo (freguesias de Nossa Senhora do Bispo e de Nossa Senhora da Vila) concentrava 63,1% da população concelhia, enquanto que em 2001 concentrava 59%. Ainda assim, o conjunto das 2 freguesias perdeu 0,4% da população entre 2001 e 2011, já que o crescimento das áreas de ocupação mais recente não compensou o decréscimo acentuado ocorrido na sua malha urbana de génese mais antiga e na área rural abrangida por estas freguesias.

O decréscimo da população concelhia entre 2001 e 2011, foi acompanhado da diminuição efetiva do número de famílias residentes (-1,1%). Apenas a freguesia de Nossa Senhora da Vila, que abrangia as principais áreas de expansão da cidade de Montemor-o-Novo, registou um crescimento significativo do número de famílias entre 2001 e 2011 (13%). Em todas as demais, o número de famílias diminuiu no mesmo período.

Neste período, verificou-se também a redução da dimensão média da família, que passou de 2,61 para 2,47, sendo previsível que esta tendência se tenha mantido na última década, com impacto no aumento da procura das tipologias de alojamentos T1 e T2.

**Figura 1 - Dimensão média da família por freguesia em 2001 e 2011**



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Séries históricas e Censos 2011.

Em 2011, o índice de envelhecimento no concelho de Montemor-o-Novo (238,4) revelava já uma população mais envelhecida quando comparada com a média do Alentejo Central (183,5). Em 2018 este



índice passou para 281,1 o que revela um **agravamento bastante significativo do envelhecimento demográfico face a 2011**, mantendo-se a posição desfavorável relativamente ao Alentejo Central (212,4).

As alterações demográficas - redução do número de famílias, redução da dimensão média da família e forte envelhecimento da população, apontam para a necessidade de promover medidas e soluções habitacionais que visem a adaptação do parque habitacional existente e da oferta de habitação à realidade e necessidades atuais.

No período de 2005-2010, a mobilidade residencial nos concelhos do Eixo Vendas Novas - Montemor - Évora revelou-se relativamente elevada no contexto regional, apresentando valores quer de atração, quer de repulsão mais elevados que o Alentejo e o Alentejo Central.

**O Concelho apresenta um saldo positivo na relação atração/repulsão residencial, insuficiente, contudo, para compensar a perda resultante do crescimento natural negativo, principal responsável pela perda de população neste período.** A capacidade de atração concelhia (7%) foi superior à envolvente regional (5% na Região Alentejo, 4% no Alentejo Central e 6% no Concelho de Évora), sendo que a distribuição do crescimento populacional por freguesia sugere que a atratividade residencial identificada se concentra na Cidade. No mesmo período, a taxa de repulsão situou-se nos 6%.

Neste mesmo período, ou seja, **entre 2001 e 2011, o número de alojamentos familiares clássicos teve um acréscimo de 3,3% no Concelho (o que corresponde a um acréscimo de 332 alojamentos), quando o número de famílias diminuiu (-1,1%, o que corresponde a menos 76 famílias).** Esta situação determinou a **alteração do rácio nº de alojamentos/família, que passou de 1,40 para 1,46.**

**O crescimento do parque habitacional ocorreu principalmente nas freguesias de Nossa Senhora da Vila (12%) e Foros de Vale Figueira (13,8%)** sendo que, no segundo caso é explicado, em grande parte, pelo acréscimo dos alojamentos de 2ª residência.

**Na última década, designadamente entre 2011 e 2018, o Concelho perdeu 9,7% da população**, de acordo com as estimativas da população residente do INE, o que representa um agravamento do decréscimo populacional já verificado entre 2001 e 2011. Neste período, o decréscimo foi novamente superior ao registado na Região (-6,8%) e no Alentejo Central (-8,4%).

É reconhecida a drástica diminuição da atividade relacionada com a construção civil na última década em Portugal e a desaceleração do crescimento do parque habitacional. O simples registo dos cerca de 100.000 fogos que chegaram a ser construídos anualmente na primeira década do século XXI para os menos de 10.000 fogos construídos anualmente nos últimos anos, é sintomático das profundas alterações que esta atividade sofreu na última década. O Município de Montemor-o-Novo não escapou a este fenómeno de forte decréscimo da atividade de edificação.

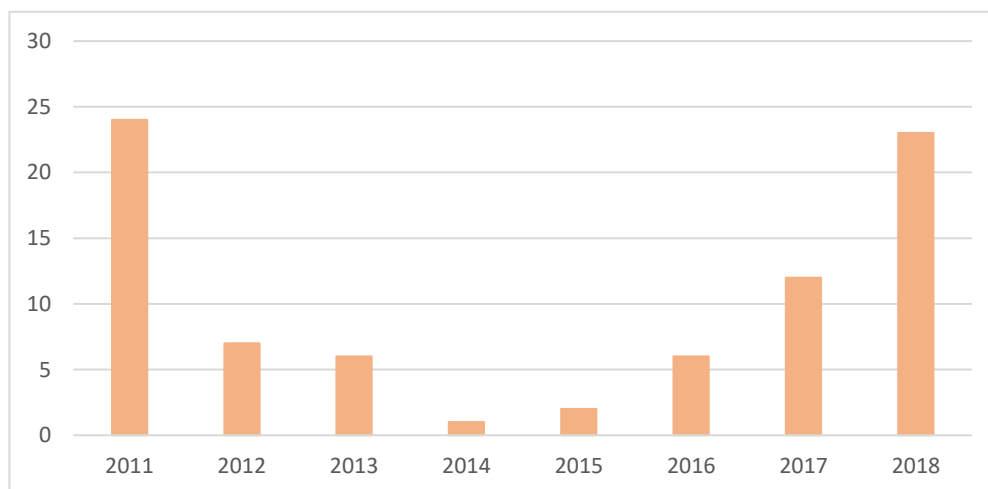
Entre 2011 e 2018, foram licenciados **81 fogos em construções novas**, o que representa, uma média de **10 fogos/ano**. A UF de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, que abrange a cidade de Montemor-o-Novo, concentra a maior parte dos novos edifícios licenciados (65,5%) e dos fogos licenciados em novas construções neste período (75,3%), destacando-se também a freguesia de Foros de Vale Figueira, na proximidade da Cidade. Esta situação, já verificada na década anterior, revela a manutenção da tendência de concentração da construção de habitação e da população, na sede de concelho. Neste período, verificou-se também **uma fraca dinâmica de reabilitação e reconstrução de edifícios**, com maior incidência na União das Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras (52%).

**Quadro 3 - Edifícios e fogos licenciados para habitação familiar entre 2011 e 2018, por freguesia**

| Freguesias/Concelho                                                               | Edifícios licenciados para habitação familiar |                                             | Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (Nº) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Construções novas (Nº)                        | Ampliações, alterações e reconstruções (Nº) |                                                                     |
| Cabrela                                                                           | 1                                             | 2                                           | 1                                                                   |
| Santiago do Escoural                                                              | 2                                             | 5                                           | 2                                                                   |
| São Cristóvão                                                                     | 1                                             | 4                                           | 1                                                                   |
| Ciborro                                                                           | 2                                             | 2                                           | 2                                                                   |
| Foros de Vale de Figueira                                                         | 14                                            | 3                                           | 14                                                                  |
| União das freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre                               | 0                                             | 10                                          | 0                                                                   |
| União das freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras | 38                                            | 28                                          | 61                                                                  |
| <b>Montemor-o-Novo</b>                                                            | <b>58</b>                                     | <b>54</b>                                   | <b>81</b>                                                           |

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.

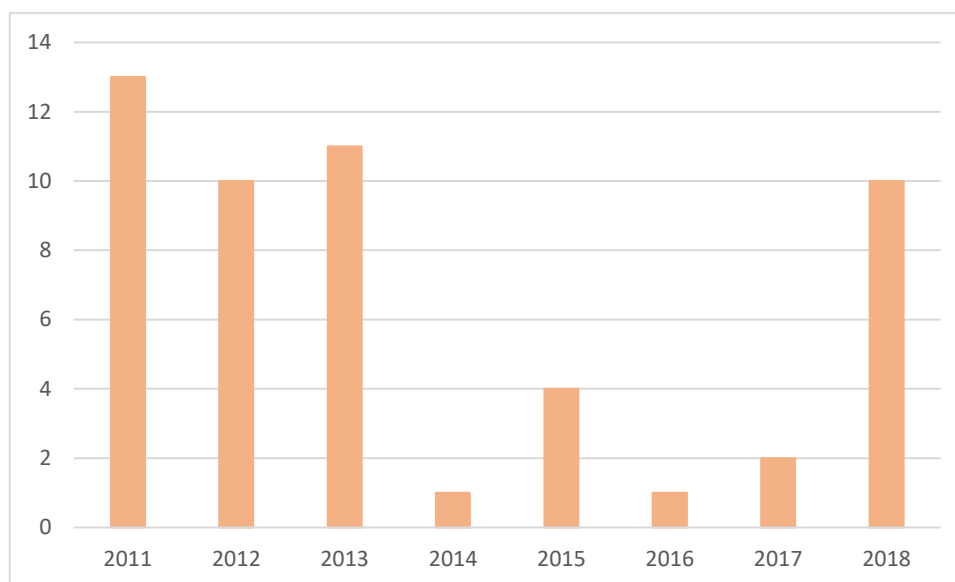
**Figura 2 - Evolução do nº de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, entre 2011 e 2018**



Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.

De acordo com as estatísticas das obras concluídas (INE), entre 2011 e 2018, foram concluídos 52 fogos em construções novas para habitação familiar no Concelho (uma média de 7 por ano), o que revela que a dinâmica de construção neste período foi inferior quando comparada com a verificada na década anterior.

**Figura 3 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 2011 a 2018**



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas.

Esta fraca dinâmica de crescimento do parque habitacional e a localização dos fogos licenciados e construídos, não pode ser dissociada da recessão demográfica neste mesmo período e indicia a manutenção da tendência de concentração da população na Cidade de Montemor-o-Novo, já verificada na década anterior.

Por outro lado, a dificuldade de acesso ao crédito bancário para a construção imobiliária e para aquisição de habitação por parte das famílias, constitui também um fator explicativo do menor investimento na construção para habitação. A crise do imobiliário associada à recente crise económica, reduziu a confiança dos promotores e construtores locais no desenvolvimento de novos projetos para primeira habitação.

### **Forma de ocupação dos alojamentos**

**Entre 2001 e 2011, o número de fogos vagos no Concelho teve um decréscimo de 9%.** Apenas as seguintes freguesias registaram um acréscimo dos fogos vagos: Nossa Senhora do Bispo, que abrange a zona histórica da cidade de Montemor-o-Novo (14,3%), Cortiçadas de Lavre (27,1%), Silveiras (24,2%) e Foros de Vale Figueira (50,6%).

No mesmo período, **os alojamentos de uso sazonal ou 2ª residência, aumentaram 27%,** com maior incidência nas freguesias de Cabrela, Lavre e Foros de Vale Figueira.

**Quadro 4 - Evolução do número de alojamentos familiares clássicos vagos e de 2ª residência, entre 2001 e 2011**

| Freguesias/Concelho       | Alojamentos Vagos |              |             | Alojamentos 2ª Residência |              |             |
|---------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------|
|                           | 2001              | 2011         | Var.(%)     | 2001                      | 2011         | Var. (%)    |
| Cabrela                   | 74                | 27           | -63,5       | 77                        | 132          | 71,4        |
| Lavre                     | 73                | 63           | -13,7       | 104                       | 158          | 51,9        |
| Nossa Senhora do Bispo    | 308               | 352          | 14,3        | 308                       | 414          | 34,4        |
| Nossa Senhora da Vila     | 306               | 243          | -20,6       | 380                       | 436          | 14,7        |
| Santiago do Escoural      | 183               | 178          | -2,7        | 129                       | 168          | 30,2        |
| São Cristóvão             | 111               | 62           | -44,1       | 174                       | 185          | 6,3         |
| Ciborro                   | 93                | 23           | -75,3       | 121                       | 161          | 33,1        |
| Cortiçadas de Lavre       | 70                | 89           | 27,1        | 139                       | 168          | 20,9        |
| Silveiras                 | 66                | 82           | 24,2        | 90                        | 98           | 8,9         |
| Foros de Vale de Figueira | 83                | 125          | 50,6        | 104                       | 146          | 40,4        |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>1.367</b>      | <b>1.244</b> | <b>-9,0</b> | <b>1.626</b>              | <b>2.066</b> | <b>27,1</b> |

Fonte: INE, Censos de 2001 e 2011.

Em 2011, os alojamentos vagos no Concelho (1.244) representavam 12,1% e tinham maior expressão nas freguesias rurais de Santiago do Escoural, Silveiras e Foros de Vale Figueira. Nas duas freguesias mais urbanas, que incluem a sede de concelho, os fogos vagos (595 – 48% do total), têm maior expressão na Freguesia de Nossa Senhora do Bispo, que abrange a zona histórica da Cidade. Na área incluída no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) elaborado em 2015<sup>1</sup>, que corresponde *grossa modo*, à área central e mais tradicional da Cidade onde se inclui a zona histórica, o número de alojamentos vagos (239) correspondia a 16,4% do total. Na Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde, que abrange uma área mais restrita do PARU circunscrita à zona histórica de génese mais antiga, o seu peso era de 21%.

Estes alojamentos, embora grande parte se encontrem em deficiente estado de conservação, constituem um património a mobilizar para o mercado habitacional, através de mecanismos que promovam a sua reabilitação ou renovação, nos casos aplicáveis, no sentido de melhorar as condições de habitabilidade e de adequar a sua dimensão e características à procura atual.

Constrangimentos de vária ordem têm limitado o processo de reabilitação do parque habitacional da área histórica da Cidade, entre os quais se destacam a falta de iniciativa dos proprietários por carência de recursos económicos, o facto de esta área estar sujeita a cuidados específicos de reabilitação pela sua importância patrimonial, e ainda as características do cadastro e as complexas situações de titularidade que são um fator de dissuasão da compra de edifícios para habitação.

<sup>1</sup> O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Montemor-o-Novo elaborado no quadro do Portugal 2020, definiu a estratégia para a regeneração urbana da Cidade determinada pelos objetivos do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e incidiu sobre as 3 ARU da Cidade. Na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 307/09 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, o Município fez delimitar três ARU para a Cidade, dando suporte ao desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana previstas: as ARU do Castelo e Arrabalde, de S. Pedro e da Avenida e Antigo Campo da Feira.

**Quadro 5 - Peso do número de fogos de residência habitual, vagos e de uso sazonal ou 2ª residência, no total de alojamentos, por freguesia, em 2011**

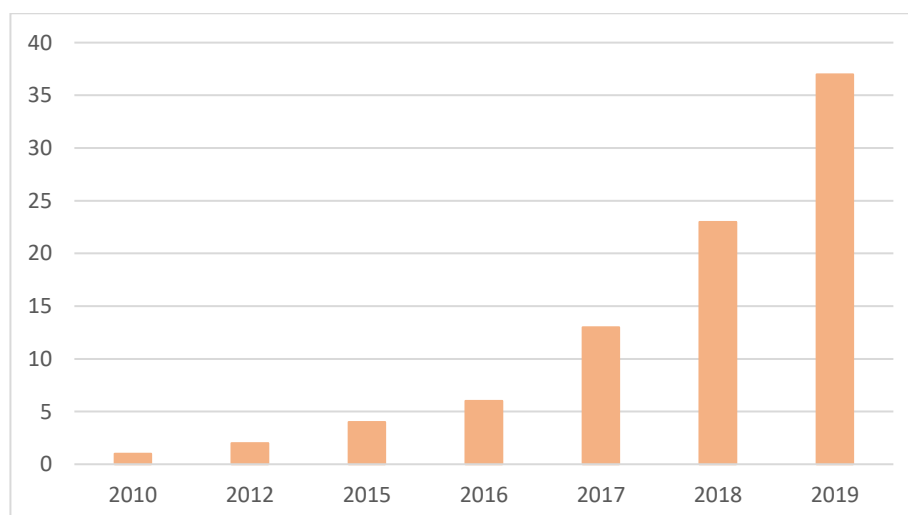
| Freguesias/Concelho       | Fogos residência habitual (%) | Fogos vagos (%) | Fogos de uso sazonal ou 2ª residência (%) | Total (%)    |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|--------------|
| Cabrela                   | 62,8                          | 6,3             | 30,9                                      | 100,0        |
| Lavre                     | 57,6                          | 12,1            | 30,3                                      | 100,0        |
| Nossa Senhora do Bispo    | 72,1                          | 12,9            | 15,1                                      | 100,0        |
| Nossa Senhora da Vila     | 77,8                          | 8,1             | 14,6                                      | 100,0        |
| Santiago do Escoural      | 63,2                          | 18,9            | 17,9                                      | 100,0        |
| São Cristóvão             | 49,9                          | 12,6            | 37,5                                      | 100,0        |
| Ciborro                   | 61,7                          | 4,8             | 33,5                                      | 100,0        |
| Cortiçadas de Lavre       | 58,2                          | 14,5            | 27,4                                      | 100,0        |
| Silveiras                 | 57,4                          | 19,5            | 23,3                                      | 100,0        |
| Foros de Vale de Figueira | 60,0                          | 18,5            | 21,6                                      | 100,0        |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>68,0</b>                   | <b>12,0</b>     | <b>20,0</b>                               | <b>100,0</b> |

Fonte: INE, Censo de 2011.

Em 2011, os alojamentos de uso sazonal ou de 2ª residência no Concelho (2.066), representavam 20,1% do total e tinham maior expressão nas freguesias rurais, principalmente de S. Cristóvão, Ciborro, Cabrela e Lavre. Nas duas freguesias mais urbanas, que abrangem a Cidade de Montemor-o-Novo, a sua incidência é bastante menor.

Na última década, o número de alojamentos designados por “Alojamento Local” (AL), dedicados à atividade turística, passou de 1 em 2010 para 37 em 2019, sendo que a maior parte (24-64,9%) foram registados em 2018 e 2019.

**Figura 4 - Estabelecimentos de Alojamento Local registados no Turismo de Portugal, no Concelho de Montemor-o-Novo (2010-2019)**



Nota: os dados relativos a 2019, reportam a 7-11-2019.

Fonte: Turismo de Portugal.

Estes alojamentos localizam-se principalmente na UF Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras.

**Quadro 6 - Estabelecimentos de Alojamento Local, por freguesia**

| Freguesias / Concelho                                        | Nº        | %           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Cabrela                                                      | 3         | 8,1         |
| UF Cortiçadas de Lavre e Lavre                               | 6         | 16,2        |
| UF Nossa Senhora do Bispo, Nossa Senhora da Vila e Silveiras | 16        | 43,2        |
| Santiago do Escoural                                         | 2         | 5,4         |
| São Cristóvão                                                | 5         | 13,5        |
| Ciborro                                                      | 2         | 5,4         |
| Foros de Vale de Figueira                                    | 3         | 8,1         |
| <b>Montemor-o-Novo</b>                                       | <b>37</b> | <b>100%</b> |

Nota: os dados relativos a 2019, reportam a 7-11-2019.

Fonte: Turismo de Portugal.

### **Condições de habitação**

No que respeita às condições de habitação, entre 2001 e 2011 diminuiu o número de famílias em alojamentos sobrelotados (-4,37%) e também a percentagem de famílias em alojamentos não clássicos (-0,42%) que correspondem, quase sempre, a alojamentos sem as condições mínimas de habitabilidade.

Em 2011, viviam em alojamentos clássicos sobrelotados, 8,4% das famílias do Concelho, sendo que as freguesias de Nossa Senhora do Bispo, que abrange a área da Cidade com o parque edificado mais antigo e Cabrela, apresentavam as situações mais desfavoráveis.

As famílias a residir em alojamentos não clássicos (19) representavam apenas 0,27% do total. Tratavam-se, maioritariamente, de famílias de etnia cigana residentes na Cidade que, na sua maioria, foram realojadas pelo Município ao longo dos últimos anos. Atualmente, há apenas 2 famílias por realojar.

Não estão disponíveis dados estatísticos posteriores a esta data, relativamente a estes indicadores.

**Quadro 7: Famílias em alojamentos sobrelotados, em alojamentos não clássicos em 2011**

| Freguesias/Concelho       | Total Famílias Clássicas | Famílias clássicas em alojamentos familiares clássicos sobrelotados |             | Famílias em alojamentos familiares não clássicos |             | Famílias em alojamentos sem instalações (água, retrete, banho/duche e aquecimento) |             |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                           | N.º                      | N.º                                                                 | %           | N.º                                              | %           | Nº                                                                                 | %           |
| Cabrela                   | 274                      | 29                                                                  | 10,58       | 0                                                | 0,00        | 0                                                                                  | 0,00        |
| Lavre                     | 301                      | 22                                                                  | 7,31        | 0                                                | 0,00        | 0                                                                                  | 0,00        |
| Nossa Senhora do Bispo    | 1.994                    | 203                                                                 | 10,18       | 1                                                | 0,05        | 6                                                                                  | 0,30        |
| Nossa Senhora da Vila     | 2.335                    | 180                                                                 | 7,71        | 15                                               | 0,64        | 7                                                                                  | 0,30        |
| Santiago do Escoural      | 594                      | 51                                                                  | 8,59        | 0                                                | 0,00        | 0                                                                                  | 0,00        |
| São Cristóvão             | 247                      | 18                                                                  | 7,29        | 0                                                | 0,00        | 0                                                                                  | 0,00        |
| Ciborro                   | 299                      | 19                                                                  | 6,35        | 0                                                | 0,00        | 0                                                                                  | 0,00        |
| Cortiçadas de Lavre       | 361                      | 21                                                                  | 5,82        | 1                                                | 0,28        | 5                                                                                  | 1,4         |
| Silveiras                 | 244                      | 24                                                                  | 9,84        | 1                                                | 0,41        | 2                                                                                  | 0,8         |
| Foros de Vale de Figueira | 406                      | 26                                                                  | 6,40        | 1                                                | 0,25        | 1                                                                                  | 0,2         |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>7.055</b>             | <b>593</b>                                                          | <b>8,41</b> | <b>19</b>                                        | <b>0,27</b> | <b>21</b>                                                                          | <b>0,30</b> |

Fonte: INE, Censo de 2011.

Quanto ao estado de conservação do parque habitacional, 2,7% dos edifícios do Concelho necessitavam de grandes reparações ou estavam muito degradados. As freguesias de São Cristóvão e Cortiçadas de

Lavre destacam-se como aquelas com maior percentagem de edifícios degradados. Na Cidade de Montemor-o-Novo, é a Freguesia de Nossa Senhora do Bispo que apresenta a situação mais desfavorável.

**Quadro 8 - Estado de conservação e Idade do parque edificado, em 2011**

| Freguesias/Concelho       | Edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%) | Idade média dos edifícios (nº de anos) |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Cabrela                   | 1,04                                                                    | 34,85                                  |
| Lavre                     | 2,51                                                                    | 39,96                                  |
| Nossa Senhora do Bispo    | 2,64                                                                    | 45,29                                  |
| Nossa Senhora da Vila     | 1,60                                                                    | 51,02                                  |
| Santiago do Escoural      | 2,01                                                                    | 58,01                                  |
| São Cristóvão             | 8,61                                                                    | 45,21                                  |
| Ciborro                   | 2,34                                                                    | 35,78                                  |
| Cortiçadas de Lavre       | 7,09                                                                    | 31,68                                  |
| Silveiras                 | 1,59                                                                    | 35,23                                  |
| Foros de Vale de Figueira | 1,07                                                                    | 34,72                                  |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>2,73</b>                                                             | <b>44,31</b>                           |

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011.

De acordo com o levantamento realizado em 2017 no âmbito da elaboração das Operações de Reabilitação Urbana da Cidade, no conjunto das 3 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), dos 1.405 edifícios com uso habitacional caracterizados, 109 (7,8%) apresentavam um estado de conservação médio, ou seja, apresentavam anomalias que prejudicam o uso e o conforto e 79 (5,6%), encontravam-se em mau ou

**Quadro 9 - Estado de conservação (exterior) dos edifícios com uso habitacional nas Áreas de reabilitação Urbana da Cidade de Montemor-o-Novo**

| Estado de conservação                                                                                                                             | ARU Castelo e Arrabalde |            | ARU Avenida e Antigo Campo da Feira |            | ARU S. Pedro |            | Total       |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                                                                                                                                                   | Nº                      | %          | Nº                                  | %          | Nº           | %          | Nº          | %            |
| Muito bom (não necessita reparações)                                                                                                              | 374                     | 49,3       | 360                                 | 71,4       | 96           | 67,6       | 830         | 59,1         |
| Bom (anomalias que prejudicam o aspeto e necessita pequenas reparações, de fácil execução)                                                        | 250                     | 32,9       | 100                                 | 19,8       | 28           | 19,7       | 378         | 26,9         |
| Médio (anomalias que prejudicam o uso e o conforto, de difícil execução)                                                                          | 71                      | 9,4        | 24                                  | 4,8        | 14           | 9,9        | 109         | 7,8          |
| Mau (anomalias grandes, que prejudicam o uso e o conforto e que poem em risco a saúde e a segurança)                                              | 32                      | 4,2        | 9                                   | 1,8        | 1            | 0,7        | 42          | 3,0          |
| Muito mau / ruína (edifício que não pode ser utilizado por razões de segurança e/ou salubridade. Necessita intervenção muito grande ou demolição) | 29                      | 3,8        | 7                                   | 1,4        | 1            | 0,7        | 37          | 2,6          |
| Em obra                                                                                                                                           | 3                       | 0,4        | 4                                   | 0,8        | 2            | 1,4        | 9           | 0,6          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                      | <b>759</b>              | <b>100</b> | <b>504</b>                          | <b>100</b> | <b>142</b>   | <b>100</b> | <b>1405</b> | <b>100,0</b> |

Fonte: CMMN, ORU do Castelo e Arrabalde, da Avenida e Antigo Campo da Feira e de S. Pedro (2017).

muito mau estado de conservação, a maioria localizados na ARU do Castelo e Arrabalde (61 - 77,2%)<sup>2</sup>. Esta é também a área da Cidade onde o parque edificado é mais envelhecido, já que 44,8% dos edifícios são anteriores a 1919 e onde as características do parque habitacional mais se distanciam dos padrões atuais de procura em matéria de conforto e área útil, o que dificulta a sua reabilitação. Este fator, aliado a outros como as heranças indivisas e absentismo dos proprietários na rentabilização do seu património, tem dificultado a reabilitação e ocupação do parque habitacional nesta área da Cidade.

No contexto da estratégia de regeneração urbana para a área de génese mais antiga da Cidade, em particular a área abrangida pela ARU do Castelo e Arrabalde, a manutenção da função residencial é uma questão vital. O incentivo à reabilitação do parque habitacional e à melhoria das condições de habitabilidade, aliadas à revitalização socioeconómica, constituem preocupações centrais da política municipal.

### **Regime de ocupação e propriedade dos alojamentos**

A maior parte dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho de Montemor-o-Novo são ocupados pelo proprietário ou coproprietário. O regime de arrendamento ou subarrendamento, tem uma expressão reduzida (22,6%), com maior incidência nas freguesias de Santiago do Escoural, Nossa Senhora do Bispo e Lavre. O regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação, é quase inexistente e circunscrito à Cidade de Montemor-o-Novo.

**Quadro 10 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de ocupação, em 2011**

| Freguesias/Concelho       | Proprietário ou coproprietário |             | Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação |            | Arrendatário ou subarrendatário |             | Outra situação |             | TOTAL        |              |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|----------------|-------------|--------------|--------------|
|                           | Nº                             | %           | Nº                                                                         | %          | Nº                              | %           | Nº             | %           | Nº           | %            |
| Cabrela                   | 189                            | 70,5        | 0                                                                          | 0,0        | 47                              | 17,5        | 32             | 11,9        | 268          | 100,0        |
| Lavre                     | 170                            | 56,7        | 0                                                                          | 0,0        | 80                              | 26,7        | 50             | 16,7        | 300          | 100,0        |
| Nossa Senhora do Bispo    | 1.193                          | 60,5        | 8                                                                          | 0,4        | 551                             | 27,9        | 221            | 11,2        | 1.973        | 100,0        |
| Nossa Senhora da Vila     | 1.560                          | 67,4        | 32                                                                         | 1,4        | 517                             | 22,3        | 207            | 8,9         | 2.316        | 100,0        |
| Santiago do Escoural      | 339                            | 57,1        | 1                                                                          | 0,2        | 174                             | 29,3        | 80             | 13,5        | 594          | 100,0        |
| São Cristóvão             | 178                            | 72,4        | 1                                                                          | 0,4        | 31                              | 12,6        | 36             | 14,6        | 246          | 100,0        |
| Ciborro                   | 241                            | 81,1        | 0                                                                          | 0,0        | 23                              | 7,7         | 33             | 11,1        | 297          | 100,0        |
| Cortiçadas de Lavre       | 227                            | 63,8        | 1                                                                          | 0,3        | 76                              | 21,3        | 52             | 14,6        | 356          | 100,0        |
| Silveiras                 | 163                            | 67,9        | 0                                                                          | 0,0        | 55                              | 22,9        | 22             | 9,2         | 240          | 100,0        |
| Foros de Vale de Figueira | 330                            | 81,7        | 5                                                                          | 1,2        | 24                              | 5,9         | 45             | 11,1        | 404          | 100,0        |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>4.590</b>                   | <b>65,6</b> | <b>48</b>                                                                  | <b>0,7</b> | <b>1.578</b>                    | <b>22,6</b> | <b>778</b>     | <b>11,1</b> | <b>6.994</b> | <b>100,0</b> |

Fonte: INE, Censo de 2011.

<sup>2</sup> Esta avaliação corresponde ao estado de conservação exterior.



Em 2011, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram maioritariamente propriedade do ocupante. **Os alojamentos propriedade pública e de Instituições sem fins lucrativos tinham, em 2011, uma expressão residual (88 - 1,3%),** dos quais 42 pertenciam ao Município de Montemor-o-Novo. Os alojamentos propriedade de cooperativas de habitação eram então praticamente inexistentes - 3 alojamentos na cidade de Montemor-o-Novo.

**Quadro 11 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de entidade proprietária, em 2011**

| Freguesias/Concelho       | Ocupante    | Outrem - ascendentes ou descendentes em primeiro ou segundo grau | Outrem - particular ou empresa privada | Outrem - estado, instituições públicas autónomas, instituições sem fins lucrativos | Outrem - empresas públicas | Outrem - autarquias locais | Outrem - cooperativas de habitação | Total        |
|---------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------|
|                           | %           | %                                                                | %                                      | %                                                                                  | %                          | %                          | %                                  | %            |
| Cabrela                   | 70,5        | 3,7                                                              | 25,7                                   | 0,0                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| Lavre                     | 56,7        | 6,3                                                              | 35,7                                   | 1,0                                                                                | 0,0                        | 0,3                        | 0,0                                | 100,0        |
| Nossa Senhora do Bispo    | 60,9        | 6,5                                                              | 31,1                                   | 0,8                                                                                | 0,1                        | 0,5                        | 0,1                                | 100,0        |
| Nossa Senhora da Vila     | 68,7        | 4,7                                                              | 24,2                                   | 0,8                                                                                | 0,1                        | 1,3                        | 0,1                                | 100,0        |
| Santiago do Escoural      | 57,2        | 10,1                                                             | 32,0                                   | 0,2                                                                                | 0,2                        | 0,3                        | 0,0                                | 100,0        |
| São Cristóvão             | 72,8        | 4,5                                                              | 22,4                                   | 0,4                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| Ciborro                   | 81,1        | 6,4                                                              | 12,5                                   | 0,0                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| Cortiçadas de Lavre       | 64,0        | 8,4                                                              | 27,5                                   | 0,0                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| Silveiras                 | 67,9        | 5,4                                                              | 26,7                                   | 0,0                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| Foros de Vale de Figueira | 82,9        | 7,9                                                              | 9,2                                    | 0,0                                                                                | 0,0                        | 0,0                        | 0,0                                | 100,0        |
| <b>Montemor-o-Novo</b>    | <b>66,3</b> | <b>6,2</b>                                                       | <b>26,2</b>                            | <b>0,6</b>                                                                         | <b>0,1</b>                 | <b>0,6</b>                 | <b>0,0</b>                         | <b>100,0</b> |

Fonte: INE, Censo de 2011.

Em 2019, foram identificadas 97 habitações de propriedade pública ou de instituições sem fins lucrativos

**Quadro 12 - Alojamentos de propriedade pública ou de instituições sem fins lucrativos**

| Freguesias/Concelho                                    | Entidade proprietária        |                       |                                                                             | Total     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                        | Município de Montemor-o-Novo | Casa do Povo de Lavre | Fábrica da Igreja e Centro Social da Paróquia de N <sup>a</sup> Sra da Vila |           |
| Cabrela                                                | -                            | -                     | -                                                                           | -         |
| UF Cortiçadas de Lavre e Lavre                         | -                            | 15                    | -                                                                           | 15        |
| UF Nossa Sra. do Bispo, Nossa Sra. da Vila e Silveiras | 61                           | -                     | 21                                                                          | 82        |
| Santiago do Escoural                                   | -                            | -                     | -                                                                           | -         |
| São Cristóvão                                          | -                            | -                     | -                                                                           | -         |
| Ciborro                                                | -                            | -                     | -                                                                           | -         |
| Foros de Vale de Figueira                              | -                            | -                     | -                                                                           | -         |
| <b>Montemor-o-Novo</b>                                 | <b>61</b>                    | <b>15</b>             | <b>21</b>                                                                   | <b>97</b> |

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, 2019.

no Concelho, a maior parte propriedade do Município de Montemor-o-Novo, concentradas na UF de Nossa Senhora do Bispo, Nossa Senhora da Vila e Silveiras.

Entre 2011 e 2018, o número de fogos licenciados em construções novas por entidade proprietária revela a ausência de fogos promovidos por organismos públicos. A totalidade dos fogos licenciados para habitação familiar foi promovida por pessoa singular e por empresas privadas.

**Quadro 13 - Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2018, por entidade promotora**

| Freguesias/Concelho                                             | Entidade Promotora |       |                   |     |                 |      |        |     | Total |       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------------------|-----|-----------------|------|--------|-----|-------|-------|
|                                                                 | Pessoa singular    |       | Organismo público |     | Empresa privada |      | Outros |     |       |       |
|                                                                 | N.º                | %     | N.º               | %   | N.º             | %    | N.º    | %   | Nº    | %     |
| Cabrela                                                         | 1                  | 100,0 | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 1     | 100,0 |
| Santiago do Escoural                                            | 2                  | 100,0 | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 2     | 100,0 |
| São Cristóvão                                                   | 1                  | 100,0 | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 1     | 100,0 |
| Ciborro                                                         | 2                  | 100,0 | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 2     | 100,0 |
| Foros de Vale de Figueira                                       | 14                 | 100,0 | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 14    | 100,0 |
| União das freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre             | 0                  | 0,0   | 0                 | 0,0 | 0               | 0,0  | 0      | 0,0 | 0     | 0,0   |
| UF de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras | 32                 | 52,5  | 0                 | 0,0 | 29              | 47,5 | 0      | 0,0 | 61    | 100,0 |
| Montemor-o-Novo                                                 | 52                 | 64,2  | 0                 | 0,0 | 29              | 35,8 | 0      | 0,0 | 81    | 100,0 |

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.

## **I.2. Mercado da Habitação**

### ***Evolução dos custos da habitação para venda e arrendamento***

Para uma perceção do panorama do mercado imobiliário habitacional recorreu-se à informação estatística oficial sobre os preços de venda e das rendas da habitação, publicada pelo INE à análise de bases de dados de informação comercial disponíveis na *web*, e também a informação essencialmente qualitativa de agentes do setor imobiliário.

Em Portugal assistiu-se, nos últimos anos, a um acréscimo significativo dos preços praticados na transação de imóveis. Em apenas três anos, entre o 1º trimestre de 2016 e o 2º trimestre de 2019, o valor mediano de vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares passou de 830€ para 1.031€, o que representa uma subida de 24,2%. O valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em novos contratos de arrendamento no País passou de 4,39€ no 2º semestre de 2017, para 5,0€ no 1º semestre de 2019, registando uma taxa de variação de 13,9%.

Em Montemor-o-Novo o acréscimo do valor das vendas foi apenas de 3,9%, ligeiramente superior ao verificado no Alentejo Central, mas bastante inferior ao registado nos concelhos vizinhos de Évora (22,9%) e de Vendas Novas (12,4%).

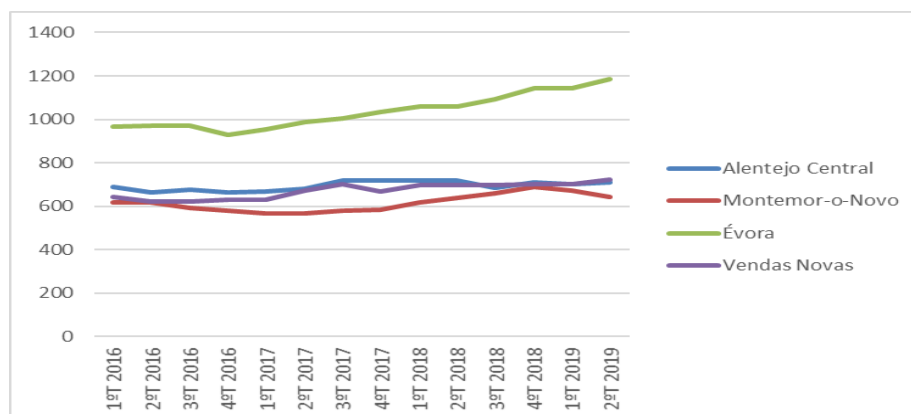
**Quadro 14 - Valor mediano das vendas por m2, de alojamentos familiares**

|                                 | 1º Trimestre<br>2016 | 2º trimestre<br>2019 | Variação<br>2016-2019 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | €                    | €                    | %                     |
| <b>Alentejo Central</b>         | 689                  | 711                  | 3,2                   |
| <b>Montemor o-Novo</b>          | 619                  | 643                  | 3,9                   |
| <b>Concelho de Évora</b>        | 966                  | 1187                 | 22,9                  |
| <b>Concelho de Vendas Novas</b> | 644                  | 724                  | 12,4                  |

Nota: Estatísticas não disponíveis por freguesia, para os concelhos do Alentejo Central.

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação a nível local (trimestral).

**Figura 5 - Evolução do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares**



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação a nível local.

No mercado de arrendamento, entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2019, registou-se um decréscimo do número de novos contratos em Montemor-o-Novo (-12,3%)<sup>3</sup>. O Concelho acompanhou a tendência geral verificada no Alentejo Central, onde este decréscimo foi de -17,9%, e em todos os concelhos da sub-região para os quais está disponível esta informação. Nos concelhos vizinhos de Évora e Vendas Novas, o número de novos contratos teve uma redução de -18% e de -11,8%, respetivamente.

**Quadro 15 - Valor mediano das rendas por m², de novos contratos de alojamentos familiares**

|                                 | 2º Semestre<br>2017 | 1º semestre<br>2019 | variação<br>2017-2019 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
|                                 | €                   | €                   | %                     |
| <b>Alentejo Central</b>         | 3,58                | 3,70                | 3,4                   |
| <b>Montemor o-Novo</b>          | 3,47                | 3,53                | 1,7                   |
| <b>Concelho de Évora</b>        | 4,77                | 5,10                | 6,9                   |
| <b>Concelho de Vendas Novas</b> | 3,22                | 3,56                | 10,6                  |

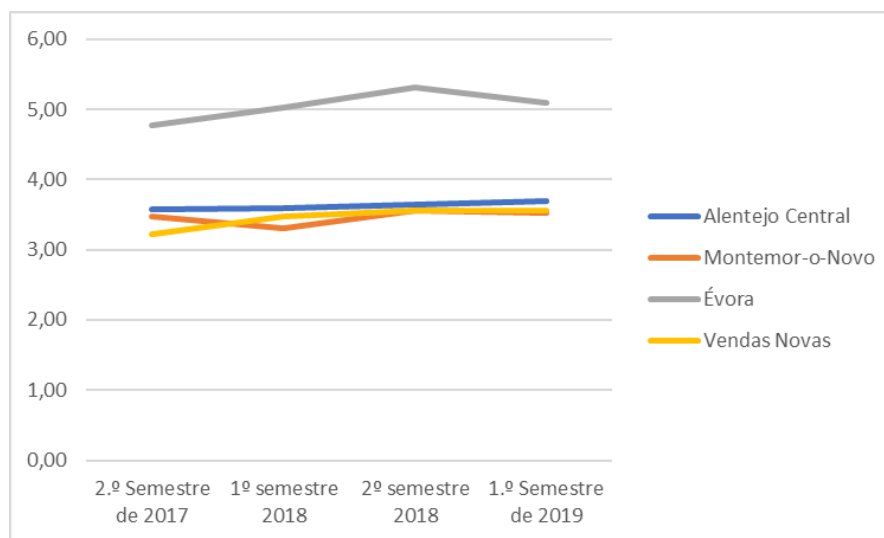
Nota: Estatísticas de rendas da habitação ao nível local

O valor mediano das rendas por m² de novos contratos de alojamentos familiares no 1º semestre de 2019 situava-se em 3.53 €, valor inferior ao verificado no Alentejo Central e nos concelhos de Évora e de Vendas

<sup>3</sup> A desagregação geográfica ao nível da freguesia ocorre apenas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Novas. Quanto à evolução deste valor verificou-se, neste mesmo período, um acréscimo de 1,7% em Montemor-o-Novo. Este agravamento foi, no entanto, também inferior ao verificado no Alentejo Central e nos concelhos vizinhos.

**Figura 6 - Evolução do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>, de novos contratos de alojamentos familiares**



Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

Ainda no que respeita ao valor das rendas praticadas no mercado imobiliário, é também de referir o posicionamento do Concelho de Montemor-o-Novo na tabela publicada na Portaria n.º 176/2019 na qual é estabelecido o valor de referência do preço de renda para alojamento, aplicável no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como os limites gerais de preço de renda por tipologia.

A referida tabela ordena todos os concelhos de Portugal por escalões de renda no mercado imobiliário a que correspondem diferentes níveis de comparticipação para aplicar a políticas de rendas acessíveis. Numa tabela com 6 escalões, correspondendo o escalão 1 aos valores mais baixos e o escalão 6 aos mais elevados, Montemor-o-Novo posiciona-se no escalão 2. No Alentejo Central, apenas Évora se situa num escalão superior (escalão 3).

### ***Dinâmicas de oferta e procura no mercado imobiliário***

Para a caracterização do mercado imobiliário, recorreu-se também às informações disponíveis nos sites *web* de dois operadores comerciais: a *Imovirtual* e o *BPI Expresso*.

Embora esta informação deva ser analisada com alguma cautela, dado que são valores suscetíveis de ter alguma variação decorrente das dinâmicas de mercado e de negociações específicas entre operador, comprador e vendedor, é possível, no entanto, identificar algumas linhas de caracterização atual do mercado no Concelho de Montemor-o-Novo:

- O mercado de arrendamento nas bases de dados consultadas é praticamente inexistente, já que a quase totalidade dos alojamentos no mercado se destinam a venda. Apenas foi encontrado um alojamento (moradia) para arrendamento, o que significa que este mercado, com pouca expressão, não passa pela mediação de agentes imobiliários.
- No mercado, predomina a oferta de moradias, que representa mais de 80% nas bases de dados consultadas. Esta oferta localiza-se maioritariamente nas freguesias rurais, em particular em Foros de Vale Figueira e em Cabrela, e destina-se principalmente ao mercado de segunda habitação.
- A oferta de apartamentos tem uma expressão muito reduzida no mercado, inferior a 20%, e está concentrada na União de Freguesias N.ª Sr.ª da Vila, N.ª Sr.ª do Bispo e Silveiras, que abrange a Cidade de Montemor-o-Novo.
- A tipologia dominante é o T3 no caso dos apartamentos e também das moradias. Os apartamentos de pequena dimensão (T0 e T1) são praticamente inexistentes. Apenas foram encontrados 2 registos nas bases de dados consultadas: um T0 e um T1.

**Quadro 16 - Alojamentos para venda e arrendamento nas bases de dados BPIExpresso e Imovirtual**

|                    | Alojamentos para venda |              |            |              | Alojamentos para arrendamento |              |            |            |
|--------------------|------------------------|--------------|------------|--------------|-------------------------------|--------------|------------|------------|
|                    | BPI Expresso           |              | Imovirtual |              | BPI Expresso                  |              | Imovirtual |            |
|                    | N.º                    | %            | N.º        | %            | N.º                           | %            | N.º        | %          |
| <b>Apartamento</b> | 41                     | 18,9         | 23         | 16,7         | 0                             | 0,0          | 0          | 0,0        |
| <b>Moradias</b>    | 176                    | */081,1      | 115        | 83,3         | 1                             | 100,0        | 0          | 0,0        |
| <b>Total</b>       | <b>217</b>             | <b>100,0</b> | <b>138</b> | <b>100,0</b> | <b>1</b>                      | <b>100,0</b> | <b>0</b>   | <b>0,0</b> |

Consultados em 11-11-2019.

Fontes: bpiexpressoimobiliario.pt; imovirtual.com.

Os contactos efetuados com agentes imobiliários com atividade em Montemor-o-Novo, permitiram identificar alguns aspetos que caracterizam o mercado imobiliário local, tais como:

- A procura de habitação nas agências de mediação imobiliária verifica-se principalmente no segmento da 2.ª habitação (mais de 60%), protagonizada por pessoas da Área Metropolitana de Lisboa e de outros grandes centros do País de uma faixa etária mais elevada e com elevado poder de compra, alguns estrangeiros e também investidores. Este segmento de procura concentra-se principalmente nas freguesias rurais, mas também na zona histórica e mais antiga da Cidade, atraído por fatores como a qualidade ambiental e paisagística e, na Cidade, pelas características do edificado, com potencialidades de reabilitação interessantes e exclusivas, bem como pela sua localização estratégica, designadamente a proximidade a Lisboa e a boa acessibilidade rodoviária. Embora a procura de segunda residência e para Alojamento Local de apoio ao turismo, possa constituir um fator positivo na reabilitação do edificado, acresce o risco de gentrificação na zona

histórica e mais antiga da Cidade, onde a manutenção da função residencial e o mix social são determinantes para a regeneração urbana, coesão social e territorial.

- A fraca dinâmica do mercado imobiliário em Montemor-o-Novo para primeira habitação, indissociável do fraco dinamismo económico e reduzida atratividade do Concelho, é protagonizada principalmente pela população residente, principalmente jovens em fase de autonomização e casais jovens, que pretendem fixar-se na Cidade, onde se concentra a procura de habitação.

A procura para primeira habitação nas freguesias rurais, é muito reduzida e protagonizada principalmente por jovens com projetos/negócios nas áreas da agricultura biológica, produtos locais e turismo, que procuram principalmente habitações unifamiliares com terreno adjacente.

A procura por parte de pessoas e famílias de outros concelhos é, neste momento, residual.

- A oferta de habitação no mercado para primeira habitação é reduzida e desajustada dos padrões de procura em termos de conforto e condições de habitabilidade.

A construção nova tem sido quase inexistente na última década e a maior parte das casas disponíveis são antigas e com necessidades de reabilitação. Na Cidade, onde a procura é maior, apesar do elevado número de fogos devolutos, principalmente na zona histórica e mais antiga da Cidade, a oferta para comercialização é escassa, resultado de proprietários pouco ativos relativamente à rentabilização do seu património. O património mais valioso atinge preços muito elevados e é dirigido principalmente ao mercado de 2ª habitação.

- As pessoas com maior dificuldade de acesso à habitação no mercado livre são principalmente jovens, casais jovens e famílias de baixos recursos, que se confrontam com as limitações no acesso ao crédito por parte dos bancos para aquisição e com a grande escassez e deficiente qualidade da oferta de habitação para arrendamento.

O mercado de arrendamento é praticamente inexistente, as rendas são bastante elevadas face ao rendimento dos agregados familiares e grande parte das casas que surgem no mercado, apresentam baixos níveis de qualidade e conforto e deficientes condições de habitabilidade. O valor da renda de um T2 na Cidade varia entre 350 e 400 euros. Para um T1 este valor varia entre 250 e 300 euros. Este valor é acrescido muitas vezes do custo de reabilitação, obras de qualificação, etc.

### ***Acesso à habitação no mercado livre***

O nível de rendimento da população e a sua relação com os preços praticados no mercado da habitação, constituem fatores determinantes no acesso à habitação.

Em 2017, o Concelho de Montemor-o-Novo, apresentava níveis médios de rendimento inferiores aos verificados em Portugal (Continente), Alentejo Central e nos concelhos vizinhos de Évora e Vendas Novas, em todos os indicadores analisados, o que traduz a situação de maior fragilidade económica das famílias residentes no Concelho.

**Quadro 17 - Indicadores de Rendimento (€) da população residente, em 2017**

| Unidade territorial         | Rendimento bruto declarado por habitante | IRS liquidado por habitante | Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por habitante | Rendimento bruto declarado por agregado fiscal | Rendimento bruto declarado mediano por agregado fiscal | IRS liquidado por agregado fiscal | Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal | IRS liquidado no total de rendimento bruto declarado (%) |
|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Portugal (Continente)       | 8.832                                    | 1.112                       | 7.720                                                              | 17.726                                         | 11.522                                                 | 2.231                             | 15.495                                                                   | 12,6                                                     |
| Alentejo Central            | 8.312                                    | 881                         | 7.431                                                              | 16.837                                         | 11.819                                                 | 1.784                             | 15.053                                                                   | 10,6                                                     |
| Concelho de Montemor-o-Novo | 7.577                                    | 735                         | 6.842                                                              | 15.942                                         | 11.379                                                 | 1.546                             | 14.396                                                                   | 9,7                                                      |
| Concelho de Évora           | 10.314                                   | 1.358                       | 8.955                                                              | 19.972                                         | 13.768                                                 | 2.630                             | 17.342                                                                   | 13,2                                                     |
| Concelho de Vendas Novas    | 7.922                                    | 755                         | 7.167                                                              | 16.763                                         | 12.235                                                 | 1.598                             | 15.165                                                                   | 9,5                                                      |

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira.

A análise da distribuição dos rendimentos por escalão de rendimento revela, quer no Alentejo Central, quer nos concelhos analisados, o elevado peso dos agregados familiares que se situam nos escalões de rendimento mais baixos. A percentagem de agregados com rendimento inferior a 13.500 euros é superior a 55% em todos os casos, exceto em Évora onde este valor é de 49%, inferior à média nacional.

O Concelho de Montemor-o-Novo apresenta uma posição desfavorável no contexto sub-regional e também quando comparado com os concelhos vizinhos de Évora e de Vendas Novas, comprovado pelas seguintes evidências:

- O peso dos agregados fiscais com rendimento inferior a 19.000 euros, é superior ao verificado nos territórios analisados. 42% dos agregados têm um rendimento bruto anual inferior a 10.000 euros e, no caso de 669 agregados este rendimento é inferior a 5.000 euros. Apenas no escalão “menos de 5.000 euros”, Montemor-o-Novo apresenta uma situação mais favorável, semelhante à do Concelho de Évora.
- O peso dos agregados fiscais com rendimento igual ou superior a 19.000 euros, é inferior.

**Quadro 18 - Distribuição dos agregados fiscais por escalões de rendimento bruto anual declarado, em 2017**

| Unidade territorial                | Menos de 5 000 € |      | De 5 000 a menos de 10 000 € |      | De 10 000 a menos de 13 500 € |      | De 13 500 a menos de 19 000 € |      | De 19 000 a menos de 32 500 € |      | 32 500 € ou mais |      | Total de agregados fiscais |
|------------------------------------|------------------|------|------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|------------------|------|----------------------------|
|                                    | Nº               | %    | Nº                           | %    | Nº                            | %    | Nº                            | %    | Nº                            | %    | Nº               | %    | Nº                         |
| <b>Portugal (Continente)</b>       | 617.708          | 12,6 | 1.464.455                    | 30,0 | 716.894                       | 14,7 | 678.664                       | 13,9 | 799.743                       | 16,4 | 605.878          | 12,4 | 3.420.351                  |
| <b>Alentejo Central</b>            | 7.391            | 9,6  | 23.271                       | 30,3 | 12.975                        | 16,9 | 11.620                        | 15,2 | 13.300                        | 17,3 | 8.141            | 10,6 | 76.698                     |
| <b>Concelho de Montemor-o-Novo</b> | 669              | 8,8  | 2.529                        | 33,2 | 1.346                         | 17,7 | 1.204                         | 15,8 | 1.199                         | 15,7 | 674              | 8,8  | 7.621                      |
| <b>Concelho de Évora</b>           | 2.408            | 8,8  | 6.952                        | 25,4 | 4.108                         | 15,0 | 3.970                         | 14,5 | 5.621                         | 20,5 | 4.354            | 15,9 | 27.413                     |
| <b>Concelho de Vendas Novas</b>    | 547              | 10,1 | 1.528                        | 28,3 | 901                           | 16,7 | 868                           | 16,1 | 974                           | 18,0 | 580              | 10,7 | 5.398                      |

Fonte: INE; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira.

Face a este quadro de rendimentos, fica evidente o elevado número de agregados familiares que não consegue alcançar os valores médios de mercado para arrendamento, mencionados pelos agentes imobiliários (T1: 250-300€; T2: 350-400€; T3: 450-550€).

### I.3. Política Municipal de Habitação

As respostas da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo em matéria de promoção do acesso à habitação, são as seguintes:

- Oferta de habitação pública, propriedade do Município, em regime de arrendamento, dirigida essencialmente à população carenciada;
- Apoio à melhoria das condições de habitabilidade e ao acesso à habitação, através do Programa Mor Solidário;
- Oferta de lotes para venda em loteamentos municipais, para autoconstrução;
- Benefícios fiscais e Incentivos à reabilitação do parque habitacional.

Quanto a outros recursos patrimoniais mobilizáveis para a Estratégia Local de Habitação, o Município dispõe de 3 lotes com aptidão para habitação na Cidade de Montemor-o-Novo, cedidos como contrapartida pela execução de obras de urbanização em loteamentos privados.

Para além do parque habitacional já referido, o município não dispõe de outro património edificado, com possibilidade de reconversão para fins habitacionais.



### **Parque habitacional do Município**

O parque habitacional propriedade do Município é constituído atualmente por 52 edifícios e 61 alojamentos, todos localizados na União de Freguesias de N.º Sr.ª da Vila, N.º Sr.ª do Bispo e Silveiras. Apenas uma habitação se localiza fora da Cidade, em S. Geraldo (Anexos 5 e 6).

Através desta resposta habitacional o Município apoia, neste momento, 33 famílias.

A maior parte destas habitações, foram construídas nos anos 40, 50 e 60, grande parte delas, para responder à procura provocada pelo êxodo rural.

Trata-se, quase na totalidade, de edifícios unifamiliares onde predominam as tipologias T3 e T4, mas com padrões de habitabilidade e conforto desadequados da procura atual. As tipologias T0 e T1 são inexistentes e existe apenas 1 habitação T2.

As habitações municipais são atribuídas mediante aprovação, pelo Executivo Municipal, de proposta apresentada pelo Presidente da Câmara e encontram-se maioritariamente ocupadas em regime de arrendamento.

Atualmente, 5 das 61 habitações, todas localizadas nos Casais da Adua, encontram-se cedidas para fins não habitacionais.

Dos 56 alojamentos que mantém o uso habitacional, 18 estão devolutos, desocupados ou aparentemente em abandono, 4 constituem habitação secundária e 1 encontra-se em situação de litígio, sendo que os restantes estão ocupados como residência habitual e permanente.

**Quadro 19 - Parque habitacional propriedade do Município de Montemor-o-Novo, em 2019**

| Bairro/Rua                               | N.º Edifícios | N.º de alojamentos |                                   |                       |            |                                     | Tipologia |           |           |          |          | Data de construção |
|------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|--------------------|
|                                          |               | Total              | Ocupados como residência habitual | Devolutos ou equipar. | Em litígio | Cedidos para fins não habitacionais | T2        | T3        | T4        | T5       | T6       |                    |
| B. Olival à Horta das Bacias             | 8             | 8                  | 6                                 | 2                     | -          | -                                   | -         | 5         | 3         | -        | -        | 1982               |
| R. da Estação                            | 1             | 1                  | 0                                 | 1                     | -          | -                                   | 1         | -         | -         | -        | -        | 1964               |
| R. de São Sebastião - São Geraldo        | 1             | 1                  | 1                                 | 0                     | -          | -                                   | -         | -         | 1         | -        | -        | 1962               |
| Casais da Adua (junto à zona industrial) | 30            | 30                 | 8                                 | 17                    | -          | 5                                   | -         | -         | 30        | -        | -        | 1940               |
| B. de São Francisco                      | 9             | 9                  | 8                                 | 1                     | -          | -                                   | -         | 9         | -         | -        | -        | 1950               |
| R. D. Sancho I                           | 1             | 10                 | 9                                 | 1                     | -          | -                                   | -         | -         | 10        | -        | -        | 1965               |
|                                          | 1             | 1                  | 1                                 | -                     | -          | -                                   | -         | -         | 1         | -        | -        | 1982               |
| Monte da Reinalda - Maia                 | 1             | 1                  | -                                 | -                     | 1          | -                                   | ?         | ?         | ?         | ?        | ?        | -                  |
| <b>Total</b>                             | <b>52</b>     | <b>61</b>          | <b>33</b>                         | <b>22</b>             | <b>1</b>   | <b>5</b>                            | <b>1</b>  | <b>14</b> | <b>45</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>           |

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

Atualmente estão em reabilitação 5 habitações municipais (2 na Rua Adriano Correia de Oliveira e 3 na Rua de Moçambique).

De modo genérico, são as habitações localizadas nos Casais da Adua, que carecem de maior volume de intervenção corretiva, já que na sua origem foram construídas sem cozinha incorporada e com instalações sanitárias precárias e/ou francamente deficientes, estando inclusive, algumas delas, em ruína. No entanto, estão também identificadas outras necessidades de reabilitação, nomeadamente ao nível das coberturas, das instalações elétricas, de isolamento térmico (portas e janelas), de rebocos e pinturas, das redes prediais de águas e esgotos e de acessibilidade (Anexo 4).

### **Habitações propriedade do Município**

Rua Adriano Correia de Oliveira



Casais da Adua



Rua D. Sancho I



Rua de Moçambique



Rua de S. Sebastião, S. Geraldo



A regularização de algumas situações no que respeita à ocupação atual, bem como a realização de obras corretivas ou de reabilitação do parque habitacional municipal, irão permitir acrescer a capacidade de

realojamento de famílias em situação de carência habitacional e melhorar as suas condições gerais de habitabilidade.

O Quadro seguinte contém a sistematização e caracterização dos 89 pedidos ativos para atribuição de habitação dirigidos ao Município, onde se incluem os casos encaminhados por entidades da Rede Social. Estes pedidos não tiveram, até ao momento, resposta por parte do Município, por incapacidade de realojamento no parque habitacional municipal.

**Quadro 20 - Caracterização dos pedidos de habitação dirigidos ao Município**

| Características do agregado familiar                    |                                                                         | Nº |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Dimensão do agregado                                    | Até 2 pessoas                                                           | 45 |
|                                                         | 3-4 pessoas                                                             | 33 |
|                                                         | 5 pessoas ou mais                                                       | 11 |
| Composição do agregado                                  | Pessoa isolada                                                          | 14 |
|                                                         | Família monoparental: mãe e filhos/pai e filhos                         | 24 |
|                                                         | Casal                                                                   | 20 |
|                                                         | Casal com filhos                                                        | 23 |
|                                                         | Família alargada (avós, netos, irmãos, companheiros e ex- companheiros) | 8  |
| Idade do requerente                                     | <30 anos                                                                | 6  |
|                                                         | 31-45 anos                                                              | 30 |
|                                                         | 46-60 anos                                                              | 30 |
|                                                         | >60 anos                                                                | 23 |
| Rendimento mensal bruto do agregado (€)                 | Até 438,81 € (valor do IAS)                                             | 32 |
|                                                         | 439 € – 630,0 €                                                         | 33 |
|                                                         | 631 € – 900,0 €                                                         | 15 |
|                                                         | >900,0 €                                                                | 9  |
| Local de residência do agregado, no momento do pedido   | Cidade de Montemor-o-Novo                                               | 53 |
|                                                         | Outras localidades / freguesias rurais                                  | 32 |
|                                                         | Outros concelhos                                                        | 4  |
| Situação habitacional do agregado, que motivou o pedido | Dificuldades económicas                                                 | 46 |
|                                                         | Dificuldades de mobilidade                                              | 7  |
|                                                         | Problemas de saúde                                                      | 2  |
|                                                         | Falta de condições de habitabilidade                                    | 9  |
|                                                         | Sobreocupação / vive com familiares                                     | 7  |
|                                                         | Penhoras/despejos/sobre-endividamento/rendas em atraso                  | 6  |
|                                                         | Renda elevada                                                           | 1  |
|                                                         | Violência doméstica                                                     | 1  |
|                                                         | Outras razões diversas                                                  | 10 |

Nota: As fichas de registo, nem sempre têm a informação para todos os campos.

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, com base nos registos do Serviço de Ação Social, da Divisão Sociocultural.

Os requerentes com pedidos de apoio à habitação têm como características principais as seguintes: a maior parte reside na Cidade de Montemor-o-Novo (59,5%); o rendimento mensal bruto dos agregados é

muito baixo, sendo igual ou inferior ao valor do IAS (438,81€) em 36% dos casos registados e inferior ou igual a 630 € em 73% dos casos. Os requerentes têm, quase na totalidade, mais de 30 anos, sendo que 26% têm mais de 60 anos.

A maior parte dos requerentes refere apenas as dificuldades económicas como motivo do pedido de apoio (52%). Entre as outras razões apontadas, destacam-se as deficientes condições de habitabilidade, as dificuldades de mobilidade, a sobreocupação e casos de penhora, despejos, sobre-endividamento e rendas em atraso.

De acordo com as entidades do sector social proprietárias de habitações dirigidas à população mais carenciada, o número de requerentes/candidatos a uma habitação vaga é sempre elevado. A maioria faz parte dos pedidos ativos dirigidos aos serviços da Câmara Municipal.

Para além destas situações, existem outras situações de carência habitacional para grupos específicos da população – pessoas com deficiência e jovens e crianças em risco que não têm enquadramento funcional e legal nas unidades residenciais existentes, para as quais é necessário criar respostas habitacionais adequadas.

### **Programa municipal Mor Solidário**

O Programa Integrado de Apoio Social Mor Solidário, implementado no início de 2009 e revisto/atualizado recentemente (2020), visa combater a pobreza e a exclusão social no Concelho e a desertificação das áreas de génese mais antiga da Cidade. Sucedeu a outros anteriores como o Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada - Vertente Telhados (PMARHD) e o Programa Municipal Casa Nova em Zona Antiga, este último com incidência na zona histórica e mais antiga da Cidade e vocacionado para as situações que não encontravam enquadramento no Programa de política nacional RECRIA, também com execução em Montemor-o-Novo.

O Programa contém 2 Eixos, dirigidos ao apoio à habitação:

- ✓ O Eixo 4 (aprovado em 2020) – “Apoio ao acesso à Habitação” subdividido em 3 Medidas, cada uma delas com os seguintes objetivos principais:

#### **Medida 1 – Atribuição de Fogos Municipais**

Objetivos principais:

- Garantir o acesso temporário a habitações condignas, às famílias de maior vulnerabilidade económica, com vista à sua autonomização;
- Garantir uma gestão mais eficaz do parque habitacional municipal, bem como da sua manutenção e conservação.

Ao abrigo desta Medida, foi delineado um instrumento específico para atribuição de fogos municipais, essencialmente com o objetivo de melhorar a gestão e a monitorização do seu parque habitacional.

#### Medida 2 – Arrendamento Jovem

Objetivos principais:

- Promover a capacitação e a organização familiar, com vista à autonomização habitacional dos jovens;
- Minimizar progressivamente as dificuldades de acesso à habitação;
- Captação e fixação da população mais jovem.

No âmbito desta Medida, o Município pretendeu desenvolver um instrumento de apoio ao arrendamento para jovens e/ou para casais jovens, que amiúde carecem apenas de um impulso inicial para aceder a uma habitação condigna, que lhes permita autonomizarem-se e organizar a sua própria estrutura familiar.

#### Medida 3 – Inclusão Social de Pessoas com Deficiência

Objetivos principais:

- Garantir a inserção social de pessoas com deficiência, através de um inovador programa de apoio ao acesso à habitação.

Esta Medida prevê o estabelecimento de parcerias com entidades específicas, no sentido de instalar na Cidade residências partilhadas para pessoas com deficiência, mas com grau de autonomia suficiente para poder evitar a sua institucionalização.

✓ O Eixo 5 - *Melhoria das Condições de Habitabilidade*, que tem como principais objetivos, os seguintes:

- Apoiar os munícipes carenciados na recuperação de habitação degradada, própria ou alugada;
- Apoiar os munícipes carenciados na requalificação das condições de acessibilidade e segurança das suas habitações, próprias ou alugadas.

Embora nos primeiros anos de implementação a procura dos apoios disponibilizados através deste Eixo tenha superado largamente as verbas anuais que lhe foram destinadas, nos últimos anos, a procura tem vindo a diminuir. A tabela seguinte apresenta o número de pedidos rececionados e aprovados entre 2015 e 2018, bem como os montantes da comparticipação municipal disponibilizada.

Em 2019 e em 2020 apenas foi registado um pedido por ano – em 2019 o montante da comparticipação municipal foi de 785,00 € e o pedido registado em 2020 encontra-se ainda em análise.

Na recente revisão integral do Programa (2020), foram atualizados os montantes máximos de apoio, esperando-se com esta iniciativa, um aumento da procura por parte dos potenciais beneficiários.

**Quadro 21 - Pedidos de apoio aprovados no âmbito do Programa Mor Solidário entre 2015 e 2018**

| Ano/Freguesia                                          | Pedidos de apoio | Pedidos aprovados |             | Valor da participação |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
|                                                        | Nº               | Nº                | %           | (€)                   |
| UF Nossa Sra. da Vila, Nossa Sra. do Bispo e Silveiras | 14               | 6                 | 42,9        | 24.886,50             |
| Ciborro                                                | 3                | 1                 | 33,3        | 2.317,38              |
| Cabrela                                                | 1                | 0                 | 0,0         | 0,00                  |
| Foros de Vale de Figueira                              | 6                | 6                 | 100,0       | 17.851,25             |
| Santiago do Escoural                                   | 4                | 2                 | 50,0        | 10.000,00             |
| U. das Freg. Cortiçadas do Lavre e Lavre               | 3                | 2                 | 66,7        | 7.000,00              |
| <b>Total</b>                                           | <b>31</b>        | <b>17</b>         | <b>54,8</b> | <b>62.055,13</b>      |

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

### **Disponibilização de lotes para autoconstrução**

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo promoveu no passado loteamentos municipais cujos lotes foram colocados no mercado a custos acessíveis, para autoconstrução de habitações unifamiliares. Neste momento, possui 67 lotes disponíveis, a maior parte localizados nas freguesias rurais. Apenas 3 se localizam na Cidade.

O Município tem vindo a fazer alterações nestes loteamentos localizados nas freguesias rurais, tornando-os mais atrativos e a sua procura tem aumentado.

**Quadro 22 - Loteamentos e número de lotes propriedade municipal, disponíveis para autoconstrução destinados a habitação unifamiliar**

| Loteamentos                                                | Localidade                | Uso       | Ano  | Lotes disponíveis para habitação unifamiliar (Nº) |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|------|---------------------------------------------------|
| Loteamento Municipal do Ciborro                            | Ciborro                   | Habitação | 1987 | 2                                                 |
| Loteamento Municipal da Antiga Escola                      | Santiago do Escoural      | Habitação | 1987 | 6                                                 |
| Loteamento Municipal da antiga Cooperativa Agrícola        | Santiago do Escoural      | Habitação | 2007 | 23                                                |
| Loteamento de José Evaristo Vermelho Neto                  | Foros de Vale de Figueira | Habitação | 1995 | 1                                                 |
| Loteamento Municipal a Sul de Lavre                        | Lavre                     | Habitação | 2009 | 18                                                |
| Loteamento da Horta do Ramalho - LT 4                      | Montemor-o-Novo           | Habitação | 2001 | 1                                                 |
| Loteamento Municipal do Olival à Horta das Bacias - LT 27  | Montemor-o-Novo           | Habitação | 1983 | 1                                                 |
| Loteamento do Olival à Sr.ª Conceição - R. Gonçalves Zarco | Montemor-o-Novo           | Habitação | 2012 | 1                                                 |
| Loteamento Municipal de S. Geraldo                         | São Geraldo               | Habitação | 1997 | 12                                                |
| Loteamento Municipal de Silveiras                          | Silveiras                 | Habitação | 2001 | 5                                                 |

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

### *Política municipal de reabilitação urbana*

O Município aprovou em 2018 as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) da Avenida e Antigo Campo da Feira, do Castelo e Arrabalde e de S. Pedro, que abrangem a área urbana mais antiga e o centro tradicional da Cidade de Montemor-o-Novo.

Os Programas Estratégicos destas ORU preveem a aplicação de incentivos e benefícios fiscais dirigidos à reabilitação urbana, com o objetivo de incentivar a reabilitação do edificado e a melhoria das condições de habitabilidade.

Para além daqueles previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Código do IVA (CIVA), aplicáveis nas Áreas de Reabilitação Urbana, foram definidos outros adicionais, por deliberação da Assembleia Municipal, relativos à modelação da taxa de IMI, designadamente<sup>4</sup>:

- Redução em 15% da taxa de IMI, ao abrigo do nº 6 do artº 112º do Código do IMI, em todo o Concelho;
- Redução em 10% da taxa de IMI dos prédios urbanos arrendados nas zonas urbanas das freguesias do Concelho com exceção da Cidade de Montemor-o-Novo e redução em 5% no caso dos imóveis do perímetro do antigo Centro Histórico (RMEU) e das ARU, ao abrigo do nº 7 do artº 112º do Código do IMI;
- Majoração em 30% da taxa de IMI dos prédios urbanos degradados, ao abrigo do nº 8 do artº 112º do Código do IMI, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Até ao presente, a sua aplicação, principalmente da taxa de majoração do IMI para edifícios degradados, tem-se revelado de difícil concretização. A criação de condições objetivas para a sua aplicação, bem como a sua ampla divulgação deverão merecer especial atenção e constituir uma prioridade para o Município.

O Programa Estratégico da ORU do Castelo e Arrabalde prevê ainda a aquisição (ou acordo prévio com os proprietários) e a reabilitação de edifícios degradados para arrendamento a famílias carenciadas. Este projeto constava já do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) elaborado em 2015 no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Montemor-o-Novo. Contudo, não teve ainda execução.

Face ao número de fogos vagos e de edifícios com uso habitacional, que carecem de intervenções no sentido de garantir condições de habitabilidade satisfatórias, a reabilitação do parque habitacional e a

---

<sup>4</sup> A vigorar em 2020, aprovados na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, de 22 de novembro de 2019.



mobilização de fogos vagos para o mercado habitacional, deverão ter um papel central e crescente na satisfação das necessidades de habitação e na promoção do acesso a uma habitação condigna.

De momento, não está avaliada a procura e a atribuição efetiva dos incentivos e benefícios fiscais em vigor, bem como o respetivo impacto no incremento da reabilitação e da ocupação do parque habitacional.

Quanto à dinâmica de reabilitação com o apoio do IFRRU 2020, a Câmara Municipal registou 41 atendimentos sobre edifícios localizados nas 3 ARU da Cidade com uso habitacional, desde a aprovação das Operações de Reabilitação Urbana. No entanto, as intenções de formalizar uma candidatura ao IFRRU 2020 para reabilitação de edifício habitacional são ainda quase inexistentes. Até abril de 2020, verificou apenas 1 pedido de parecer de enquadramento à Câmara Municipal, documento necessário para a formalização da candidatura

O Município está também a proceder à delimitação de novas ARU<sup>5</sup> nos *Núcleos de Interesse Cultural* definidos no PDM, designadamente no Escoural, em São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia promovendo, desta forma, a reabilitação e a ocupação do parque habitacional degradado.

#### **I.4. Parque Habitacional das Entidades do Setor Social**

No Concelho de Montemor-o-Novo existem 36 habitações propriedade de entidades do sector social localizadas na Cidade (21) e em Lavre (15), atribuídas a pessoas e famílias em situação de carência financeira e vulnerabilidade social, que não conseguem aceder a uma habitação no mercado livre<sup>6</sup>.

A quase totalidade destas habitações (33) apresentam deficientes condições de habitabilidade, não dispondo as entidades proprietárias de meios financeiros para a sua reabilitação. Estas habitações são, de acordo com as entidades proprietárias, insuficientes para responder às necessidades, já que, sempre que uma habitação fica disponível, o número de requerentes é muito elevado.

**A Fábrica da Igreja da Paróquia de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Vila é proprietária de 11 habitações**, todas localizadas na Cidade (Anexos 1 e 5), são atribuídas a custo zero ou por valores simbólicos, com base em critérios como a carência económica dos requerentes e a adequação das características da habitação aos agregados familiares.

As habitações, com tipologias T2 e T1, necessitam, na generalidade, de obras ao nível das coberturas, das instalações elétricas, da exaustão de fumos e da remodelação das instalações sanitárias. Verificam-se

---

<sup>5</sup> As ORU serão do tipo “Simples”, pelo que o seu impacto incidirá sobretudo sobre o património habitacional privado.

<sup>6</sup> Não foi possível obter da Santa Casa da Misericórdia de Montemor-o-Novo e da Santa Casa da Misericórdia do Lavre, confirmação e informações sobre o respetivo património habitacional com fins sociais.



também alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas), de rebocos e pinturas. Apenas uma habitação se encontra reabilitada, neste momento devoluta, para arrendamento, ao abrigo do regime geral.

### **Habitações da Fábrica da Igreja de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila**

Av. N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Visitação



Rua da Marinha Grande



Rua do Fundão



Rua Vila Real de Santo António



**O Centro Social Paroquial de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila, é proprietário de 10 habitações**, localizadas na Cidade de Montemor-o-Novo (Anexos 2 e 5), atribuídas a custo zero ou por valores simbólicos, com base em critérios como a carência económica dos requerentes e a adequação das características da habitação aos agregados familiares. As habitações, todas de tipologia T2, necessitam, na generalidade, de obras ao nível das coberturas, das instalações elétricas, da exaustão de fumos e da remodelação das instalações sanitárias. Verificam-se também alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas), de rebocos e pinturas. Apenas uma habitação se encontra em bom estado de conservação e arrendada ao abrigo do regime geral.

### **Habitações do Centro Social Paroquial N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila**

Bairro N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Conceição



Estrada do Castelo



**A Casa do Povo de Lavre é proprietária de 15 habitações** unifamiliares no Bairro da Casa do Povo em Lavre, 14 ocupadas em regime de arrendamento e 1 desabitada, por se encontrar em avançado estado de degradação (Anexos 3 e 7).

A atribuição das habitações é feita por concurso, dando preferência aos sócios. No caso de não haver sócios interessados, os concorrentes que se classificarem para acesso à habitação disponível, terão que se tornar sócios da Casa do Povo de Lavre. Os contratos de arrendamento são todos celebrados ao abrigo do regime geral. O valor das rendas praticadas varia entre 8,04 € e 205,61 €, sendo que 11 dos 14 inquilinos pagam uma renda inferior a 41 €.

Dos 14 agregados familiares residentes, 12 são compostos por 1 ou 2 elementos, na maior parte dos casos idosos. Dos 24 indivíduos residentes, 14 têm idades entre 65 e 85 anos.

As habitações, todas com uma tipologia comum - T2, necessitam, na generalidade, de obras de qualificação. A maior parte (12), encontram-se em mau estado de conservação, a necessitar de obras de grande envergadura, uma encontra-se em ruína e uma outra, necessita de obras moderadas e ligeiras. Apenas uma se encontra em bom estado de conservação.

### **Habitações da Casa do Povo de Lavre**

Bairro da Casa do Povo de Lavre



Bairro da Casa do Povo de Lavre



### **I.5. Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação**

Para responder às carências e dificuldades de acesso à habitação, o Município dispõe, para além das respostas e recursos próprios e de outras entidades identificados nos capítulos anteriores, de um conjunto de instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, viabilizando uma diversidade de soluções habitacionais de promoção pública e privada e de apoio direto a pessoas e famílias.

Entre eles, destaca-se o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, gerido pelo IHRU, que constitui o principal instrumento de apoio aos municípios, para a implementação de soluções habitacionais dirigidas a pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna, de forma autónoma.

#### **Instrumentos de Política de Habitação**

| <b>Instrumentos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivo: Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| <b>Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito.</b><br>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio<br>Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto<br>Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto |
| <b>Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.</b><br>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.                                                                                                                                                                                                                                                                     | Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio<br>Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho                                                            |
| <b>Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado (continua)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                           |
| <b>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | RCM nº 48/2016, de 1 de setembro<br>Decreto-Lei 150/2017, de 6 de dezembro                                                                |
| <b>Direito Real de Habitação Duradoura</b> - Instrumento de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Decreto-Lei que cria o Direito Real de Habitação Duradoura, aprovado em CM em 14 de fevereiro de 2019.                                    |
| <b>Programa de arrendamento acessível</b> - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Pretende-se responder às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades (faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem sobrecarga de custos, e com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público). Contribui para a atratividade, segurança e estabilidade do setor do arrendamento habitacional. | Lei nº2/2019 de 9 de janeiro<br>Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio                                                                         |

| <b>Instrumentos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado (continuação)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                  |
| <b>Regime especial de seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.</b> Tem por objetivo promover a criação de uma oferta de seguros adequada aos contratos de arrendamento e a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, reforçando as vantagens de adesão ao mesmo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Decreto-Lei 69/2019 de 22 de maio                                                                                                |
| <b>Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC).</b> A Portaria que revoga o Diploma anterior, com 22 anos, tem como objetivo ajustar os parâmetros e incentivar a promoção de HCC nas zonas de maior procura de habitação, servindo como instrumento regulador do mercado. Tem um âmbito alargado, permitindo que a HCC possa ser promovida através de construção nova e por reabilitação de edifícios destinada a venda ou arrendamento, com preços acessíveis. Prevê a majoração dos limites máximos de custo no caso de edifícios com elevado desempenho ambiental.                                | Portaria que revoga a Portaria nº 500/97, aprovada e enviada para publicação em Diário da república, em 14 de fevereiro de 2019. |
| <b>Porta 65 Jovem.</b> Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), no acesso ao arrendamento, aliando objetivos de promoção da emancipação dos jovens e de promoção do arrendamento urbano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro<br>Portaria 277-A/2010 de 21 de maio<br>Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro          |
| <b>Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado.</b> Através desta Plataforma, o cidadão pode submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I. P. indicando o concelho onde procuram casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado que viva em condições habitacionais indignas, não tenha alternativa habitacional e esteja em situação de carência financeira. Esta plataforma permite organizar a informação relativa às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado (nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua redação atual). Podem aderir entidades gestoras de habitação em regime de arrendamento apoiado. | Medida do Programa Simplex+                                                                                                      |
| <b>Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano (continua)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
| <b>Execução de obras coercivas</b> - alteração das regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever. Trata-se de uma medida para promover a manutenção regular e da plena utilização do edificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Decreto-Lei 66/2019 de 21 de maio                                                                                                |
| <b>Agravamento da taxa de IMI para os imóveis devolutos há mais de 2 anos, prédios em ruínas e terrenos para construção inseridos no solo urbano com aptidão para o uso habitacional, em Zonas de Pressão Urbanística,</b> cuja delimitação cabe aos Municípios, com base em critérios de dificuldade significativa de acesso à habitação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Decreto-Lei 67/2019 de 21 de maio<br>Artº 112º B do Código do IMI<br>Lei de Orçamento de Estado 2020                             |
| <b>Projeto Reabilitar Como Regra</b> - visa a adequação das normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017                                                                                  |
| <b>Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível</b> - tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação, forem destinados predominantemente a fins habitacionais, em regime de renda condicionada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                |



| <b>Instrumentos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano (continuação)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |
| <b>IFRRU 2020</b> - Instrumento Financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 de 23 de julho                                    |
| <b>PARU - Planos de Ação de Regeneração Urbana</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.                                  |
| <b>PAICD - Planos de Ação de Intervenção em Comunidades Desfavorecidas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.                                  |
| <b>Programa Casa eficiente 2020.</b> Apoia operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Portugal 2020                                                                                      |
| <b>Programa de Reabilitação urbana de bairros sociais na vertente da eficiência energética</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Portugal 2020. PO Regionais: do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.                                  |
| <b>Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                    |
| <b>Da Habitação ao Habitat.</b> Programa que promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.<br>A RCM n.º 56/2018, de 7 de maio, lançou e definiu os termos do modelo de organização e funcionamento do programa Da Habitação ao Habitat e definiu as intervenções Piloto. O Despacho n.º 6295/2018 determina que as intervenções-piloto incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima. | Resolução do Conselho de Ministros 56/2018, de 7 de maio<br>Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho |
| <b>Chave na Mão - programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial.</b><br>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 7 de maio                                           |
| <b>Porta ao Lado</b> - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                  |
| <b>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                  |

## II. DIAGNÓSTICO

### Dinâmicas demográfica e do parque habitacional

- **Decréscimo populacional acentuado nas duas últimas décadas, que se refletiu no despovoamento dos aglomerados das freguesias rurais e na concentração da procura habitacional na Cidade.** Entre 2001 e 2011 o Concelho perdeu 6,8% da população, enquanto o número de famílias diminuiu 1,1%. Apenas a antiga freguesia urbana de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila e a freguesia de Foros de Vale Figueira registaram um crescimento demográfico positivo (7,8% e 0,5%, respetivamente) e apenas a Freguesia de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila registou um aumento do número de famílias (13%). Entre 2011 e 2018, o Concelho perdeu 9,7% da população<sup>7</sup>.
- **O número de alojamentos familiares cresceu 3,3% entre 2001 e 2011 e, entre 2011 e 2018, foram licenciados 81 novos alojamentos, no Concelho.** Este crescimento verificou-se principalmente na Cidade, acompanhando a tendência de concentração da população na sede de concelho, e também em Foros de Vale Figueira. Contudo, na Cidade, este acréscimo foi insuficiente, face ao aumento do número de famílias na antiga freguesia de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila, ao envelhecimento e ao abandono do parque habitacional mais antigo, o que contribuiu para o desequilíbrio entre a oferta e a procura.
- **Elevado número de edifícios habitacionais a necessitar de investimento na sua reabilitação e na melhoria das condições de habitabilidade e fraca dinâmica de reabilitação.** Entre 2011 e 2018, o número de obras licenciadas de reabilitação/reconstrução de edifícios habitacionais no Concelho (54), 52% das quais na Cidade, foi reduzido, face ao estado de conservação do edificado. Em 2016, nas 3 ARU da Cidade, dos 1.405 edifícios habitacionais caracterizados, 109 apresentavam anomalias que prejudicavam o respetivo uso e conforto e 79 encontravam-se em mau ou muito mau estado de conservação, a maior parte concentrados na ARU do Castelo e Arrabalde.
- **Elevado número de alojamentos familiares vagos, principalmente na zona histórica da Cidade.** Em 2011, representavam 12,1% do total no Concelho. A maior parte (48%) localizavam-se nas freguesias urbanas de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> do Bispo e de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila. Na zona histórica da Cidade, que corresponde à ARU do Castelo e Arrabalde, representavam 21%.

---

<sup>7</sup> INE, Estimativas anuais da população residente.

- **Expressão significativa do parque habitacional utilizado como 2ª residência.** Entre 2001 e 2011, estes alojamentos cresceram 27,1%, principalmente nas freguesias de Cabrela, Lavre e Foros de Vale Figueira. Na Cidade, cresceram principalmente na antiga Freguesia de Nª Srª do Bispo. Em 2011, representavam 20% do total de alojamentos do Concelho.
- **O número de alojamentos designados por “Alojamento Local”, passou de 1 em 2010, para 37 em 2019**, sendo que 65% foram registados em 2018 e 2019. A maior parte localiza-se na Cidade de Montemor-o-Novo (43%).
- **Desertificação da zona histórica de génese mais antiga da Cidade de Montemor-o-Novo**, onde se tem agravado o abandono e degradação do parque habitacional, o crescimento dos fogos vagos e o envelhecimento da população.
- **Agravamento do índice de envelhecimento e redução da dimensão média da família**, o que provoca alterações ao nível da procura e das soluções habitacionais, principalmente no que respeita às tipologias de habitação.

### **Dificuldades de acesso à habitação**

- **Escassez de oferta de habitação na Cidade, onde a pressão da procura se faz sentir**, resultado da fraca dinâmica de construção e de reabilitação e manutenção de alojamentos vagos no mercado. A procura de habitação para residência permanente, concentrada na Cidade, é protagonizada por pessoas e famílias que residem no Concelho, na Cidade ou nas freguesias rurais, que trabalham e procuram aqui melhores condições de vida, principalmente casais jovens e jovens em início de vida ativa, que pretendem autonomizar-se.
- **Preços praticados de venda e arrendamento elevados face aos rendimentos das famílias, obrigando a taxas de esforço muito acima do desejável (30% a 35%) e deixando muitas famílias sem acesso a uma habitação no mercado.** Entre 2016 e 2019, os valores medianos de venda / m<sup>2</sup> subiram 3,9% e os valores de venda / m<sup>2</sup> de novos contratos subiram 1,7%. Em 2017, os níveis médios de rendimento da população do Concelho, eram inferiores aos verificados em Portugal Continental, no Alentejo Central e nos concelhos vizinhos de Évora e Vendas Novas, em todos os indicadores de rendimento analisados, sendo que 42% dos agregados fiscais tinham um rendimento mensal bruto inferior a 833 €. A taxa de esforço de uma família (2 adultos e 1 filho) com este rendimento, para arrendar um T2 cujo valor médio na Cidade ronda os 400€ para uma casa com níveis de qualidade e conforto aceitáveis, será superior a 48% (considerando que o rendimento mensal líquido será inferior a 833 euros).

- **Oferta desajustada da procura no que respeita aos padrões de qualidade e conforto atuais.** Habitações disponíveis no mercado antigas, com deficientes condições de habitabilidade e com necessidade de investimento na sua reabilitação.
- **Oferta de habitação para arrendamento muito escassa,** quase sem expressão nas agências de mediação imobiliária.
- **Dificuldade de acesso ao crédito para aquisição de habitação,** quando a oferta de habitação é quase exclusivamente para venda.
- **Mercado imobiliário atualmente centrado, principalmente, no segmento de 2ª habitação,** com maior incidência nas freguesias rurais, onde é valorizada a qualidade ambiental e paisagística, mas também na zona histórica da Cidade, onde podem ser encontrados edifícios com características distintivas, cujos preços atingem valores elevados.

#### **Famílias que necessitam de uma solução habitacional**

- **Pedidos ativos para atribuição de uma habitação** nos serviços do Município - 89.

#### **Recursos e instrumentos de apoio à promoção do acesso à habitação**

- **Parque habitacional público e privado com fins sociais, propriedade do Município e de entidades do setor social (97 habitações), sem capacidade de resposta aos pedidos para atribuição de uma habitação e a necessitar de intervenções de reabilitação.** São maioritariamente habitações antigas e desadequadas dos padrões de conforto e exigências atuais, com deficientes condições de conforto e habitabilidade.
- **Terrenos municipais disponíveis com aptidão para habitação.** O Município possui 3 lotes na Cidade de Montemor-o-Novo com aptidão para habitação e 67 lotes municipais para venda, destinados à autoconstrução de habitações unifamiliares. Contudo, apenas 4 se localizam na Cidade.
- **Perspetivas de sucesso das novas medidas criadas no âmbito do Programa Municipal Mor Solidário** (Eixos 4 e 5), destinadas a melhorar a gestão do património habitacional do Município, a apoiar o arrendamento jovem e a população com deficiência e a reforçar a concessão de apoio financeiro a beneficiários diretos, para recuperação de habitações degradadas.
- **Benefícios fiscais e incentivos à reabilitação urbana,** definidos no âmbito dos Programas Estratégicos das Operações de Reabilitação Urbana da Cidade de Montemor-o-Novo, com pouco impacto na dinâmica de reabilitação do parque habitacional. A sua aplicação, designadamente da



taxa de majoração do IMI para edifícios degradados, encontra-se condicionada por ausência de mecanismos de identificação e comunicação de informação relativa ao estado de conservação dos edifícios, entre o Município e a Autoridade Tributária.

- **Instrumentos de política de habitação de apoio à implementação de soluções habitacionais de promoção pública e privada e de apoio direto a pessoas e famílias**, entre os quais se destaca o 1º Direito, principal instrumento de apoio aos municípios.
- **Ausência de edifícios devolutos, propriedade pública ou de entidades do setor social**, com potencial e mobilizáveis para a Estratégia Local de Habitação.

## ANEXOS

### Anexo 1 - Habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Vila

| Localização                                       | Tipologia | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                                                   | Regime de ocupação                                            |
|---------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Rua do Fundão                                     | T2        | De forma genérica todos precisam de obras ao nível dos telhados, das instalações elétricas, da remodelação das instalações sanitárias e de exaustão de fumos. Alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas) e também de rebocos e pinturas. | Habitações cedidas a custo zero, por valores simbólicos.      |
| Rua do Fundão                                     | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| Rua Vila Real de Santo António                    | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| Rua Marinha Grande                                | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| Rua Marinha Grande                                | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Visitação        | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Visitação        | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Visitação        | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| São Pedro                                         | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| Rua de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Visitação | T1        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
| Rua dos Almocreves                                | T1        | Muito Bom - Remodelação integral recente                                                                                                                                                                                                                | Devoluto. Intenção de arrendamento ao abrigo do regime geral. |

### Anexo 2 - Habitações do Centro Social Paroquial de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Vila

| Localização                                          | Tipologia | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                                                   | Regime de ocupação                                       |
|------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        | Bom                                                                                                                                                                                                                                                     | Arrendamento ao abrigo do regime geral - Renda 200€.     |
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        | De forma genérica todos precisam de obras ao nível dos telhados, das instalações elétricas, da remodelação das instalações sanitárias e de exaustão de fumos. Alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas) e também de rebocos e pinturas. | Habitações cedidas a custo zero, por valores simbólicos. |
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Bairro de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Conceição | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Estrada do Castelo                                   | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Estrada do Castelo                                   | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Estrada do Castelo                                   | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| Rua N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> da Visitação       | T2        |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |

### Anexo 3 - Habitações da Casa do Povo de Lavre

| Localização                   | Tipologia | Estado de conservação                                                                                                                                                                  | Regime de ocupação |
|-------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Lavre-Bairro da Casa do Povo  | T2        | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                           | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (janelas, pavimentos, rede de águas e instalações sanitárias);<br>- ligeiras (reboco interior e exterior e cozinha).                    | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura);<br>- moderadas (reboco interior e rede de águas sanitárias);<br>- ligeiras (janelas, pavimentos, instalações sanitárias e cozinha). | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Muito mau. Necessita de obras:<br>- profundas (cobertura);<br>- grandes (portas e janelas);<br>- moderadas (reboco interior);<br>- ligeiras (vãos).                                    | Arrendamento       |

| Localização                   | Tipologia | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                  | Regime de ocupação |
|-------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Muito mau. Necessita de obras:<br>- profundas (pavimentos);<br>- grandes (cobertura e reboco interior e exterior);<br>- moderadas (janelas, rede de águas, instalações sanitárias e vãos);<br>- ligeiras (cozinha).    | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Muito mau. Necessita de obras:<br>- profundas (cobertura e pavimentos);<br>- grandes (reboco interior e exterior);<br>- moderadas (janelas, rede de águas e instalações sanitárias; vãos);<br>- ligeiras (cozinha).    | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Muito mau. Necessita de obras:<br>- profundas (pavimentos);<br>- grandes (cobertura, reboco interior e exterior, portas e janelas);<br>- moderadas (rede de esgotos das instalações sanitárias);<br>- ligeiras (vãos). | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (reboco interior e exterior, cobertura e janelas);<br>- moderadas (pavimentos, rede de águas e esgotos sanitárias; cozinha e vãos).                                              | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura e janelas);<br>- moderadas (reboco interior, pavimentos, rede de águas sanitárias, cozinha e vãos).                                                                   | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura e pavimentos);<br>- moderadas (reboco interior, janelas, águas e instalações sanitárias);<br>- ligeiras (cozinha e vãos).                                             | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura, reboco interior, portas e janelas);<br>- moderadas (cozinha).                                                                                                        | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura);<br>- moderadas (reboco interior, pavimentos, instalações sanitárias e cozinha);<br>- ligeiras (janelas).                                                            | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Muito mau. Necessita de obras:<br>- profundas (cobertura);<br>- grandes (janelas);<br>- moderadas (reboco interior, rede de esgotos e cozinha).                                                                        | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Mau. Necessita de obras:<br>- grandes (cobertura e reboco interior);<br>- moderadas (janelas, rede de esgotos e instalações sanitárias).                                                                               | Arrendamento       |
| Lavre- Bairro da Casa do Povo | T2        | Em ruína.                                                                                                                                                                                                              | Desocupada         |

**Anexo 4 – Parque habitacional do Município**

| Localização       | Tipolog. | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                                                          | Ocupação             | Regime de ocupação |
|-------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Casais da Adua 1  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Desabitado           | Arrendamento       |
| Casais da Adua 2  | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).            | Desabitado           | Arrendamento       |
| Casais da Adua 3  | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).                   | Devoluto             | -----              |
| Casais da Adua 4  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 5  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 6  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 7  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 9  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 10 | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).                   | Desabitado           | Arrendamento       |
| Casais da Adua 11 | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 12 | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 13 | T4       | Em ruína                                                                                                                                                                                                                                                       | Inabitável           | -----              |
| Casais da Adua 14 | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).                              | Devoluto             | -----              |
| Casais da Adua 15 | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Casais da Adua 16 | T4       | Em ruína                                                                                                                                                                                                                                                       | Inabitável           | -----              |
| Casais da Adua 17 | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Segunda habitação    | Arrendamento       |
| Casais da Adua 18 | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior). | Devoluto             | -----              |

**Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo 2030**  
**- Relatório de Caracterização e Diagnóstico -**

| Localização                                                  | Tipolog. | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                                                          | Ocupação             | Regime de ocupação |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Casais da Adua 19                                            | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).                | Segunda habitação    | Arrendamento       |
| Casais da Adua 21                                            | T4       | Em ruína                                                                                                                                                                                                                                                       | Inabitável           | -----              |
| Casais da Adua 22                                            | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior). | Devoluto             | -----              |
| Casais da Adua 23                                            | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior). | Devoluto             | -----              |
| Casais da Adua 25                                            | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).            | Aparente abandono    | Arrendamento       |
| Casais da Adua 28                                            | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Segunda habitação    | Arrendamento       |
| Casais da Adua 29                                            | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Segunda habitação    | Arrendamento       |
| Casais da Adua 30                                            | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha);<br>- ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior). | Devoluto             | -----              |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 1, Bairro à Horta das Bacias | T3       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha);<br>- ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).                                                                     | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 3, Bairro à Horta das Bacias | T3       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 5, Bairro à Horta das Bacias | T3       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                   | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 7, Bairro à Horta das Bacias | T4       | Em reabilitação                                                                                                                                                                                                                                                | Devoluto             | -----              |

**Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo 2030**  
**- Relatório de Caracterização e Diagnóstico -**

| Localização                                                   | Tipolog. | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ocupação             | Regime de ocupação |
|---------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Rua Adriano Correia de Oliveira 9, Bairro à Horta das Bacias  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 11, Bairro à Horta das Bacias | T3       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 13, Bairro à Horta das Bacias | T3       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua Adriano Correia de Oliveira 15, Bairro à Horta das Bacias | T4       | Em reabilitação                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Devoluto             | -----              |
| Rua da Estação, Montemor-o-Novo                               | T2       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (obras interiores com alteração de divisórias, rede elétrica, alteração de instalações sanitárias, instalação de cozinha, remodelação de vãos exteriores, redes prediais de águas e esgotos);<br>- ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior). | Devoluto             | -----              |
| Rua de Moçambique 1, Bairro de São Francisco                  | T3       | Bom.<br>Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.                                                                                                                                                                                                                                                 | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 3, Bairro de São Francisco                  | T3       | Bom.<br>Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.                                                                                                                                                                                                                                                 | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 5, Bairro de São Francisco                  | T3       | Em reabilitação                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 7, Bairro de São Francisco                  | T3       | Em reabilitação                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 10, Bairro de São Francisco                 | T3       | Em reabilitação                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Devoluto             | -----              |
| Rua de Moçambique 12, Bairro de São Francisco                 | T3       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (portas e janelas, rede elétrica);<br>- ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).                                                                                                                                                           | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 14, Bairro de São Francisco                 | T3       | Bom.<br>Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.                                                                                                                                                                                                                                                 | Habitação permanente | Arrendamento       |

**Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo 2030**  
**- Relatório de Caracterização e Diagnóstico -**

| Localização                                   | Tipolog. | Estado de conservação                                                                                                                                                                                                   | Ocupação             | Regime de ocupação |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Rua de Moçambique 16, Bairro de São Francisco | T3       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (portas e janelas, rede elétrica);<br>- ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).                                                               | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua de Moçambique 18, Bairro de São Francisco | T3       | Bom.<br>Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.                                                                                                                                                     | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 4 2º Esq., Montemor-o-Novo   | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 Cave Dtº, Montemor-o-Novo  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 Cave Esqº, Montemor-o-Novo | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 R/c Dtº, Montemor-o-Novo   | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 R/c Esqº, Montemor-o-Novo  | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 1º Dtº, Montemor-o-Novo    | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 1º Esqº, Montemor-o-Novo   | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 2º Dtº, Montemor-o-Novo    | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 2º Esqº, Montemor-o-Novo   | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 3º Dtº, Montemor-o-Novo    | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Rua D. Sancho I, 2 3º Esqº, Montemor-o-Novo   | T4       | Deficiente. Necessita de obras:<br>- moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha);<br>- ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura interior). | Devoluto             | -----              |
| Rua de São Sebastião, São Geraldo             | T4       | Bom. Não necessita de obras.                                                                                                                                                                                            | Habitação permanente | Arrendamento       |
| Monte da Reinalda, Maia                       | ???      | Em ruína.                                                                                                                                                                                                               | Inabitável           | Em litígio         |



**Anexo 5 - Localização do património habitacional com fins sociais, do Município e de outras entidades do setor social, na Cidade de Montemor-o-Novo**



Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

**Anexo 6 - Localização do património habitacional com fins sociais do Município, nos Casais da Adua**



Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.



**Anexo 7 - Localização do património habitacional da Casa do Povo de Lavre**



Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.