



MONTEMOR | O | NOVO

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MONTEMOR-O-NOVO – 1º DIREITO



Gabinete Oliveira das Neves

Março 2021

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	1
I. QUADRO DE REFERÊNCIA	3
II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO	5
III. ESTRATÉGIA	7
IV. PROGRAMA DE AÇÃO	10
V. ALINHAMENTO DA ELH MN COM OS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO	18
VI. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL	20
ANEXOS	24

APRESENTAÇÃO

O Município de Montemor-o-Novo elaborou a **Estratégia Local de Habitação (ELH MN)**, o principal instrumento da política municipal de habitação para responder adequadamente aos desafios que a Nova Geração de Políticas de Habitação coloca e para assegurar respostas apropriadas dirigidas às necessidades diagnosticadas, mobilizando recursos e instrumentos de apoio à sua concretização, entre os quais se destaca o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo – 1º Direito, constitui uma componente parcial da ELH MN, focada nas intervenções a candidatar ao Programa 1º Direito e deverá enquadrar a Candidatura do Município a este Programa. Importa salientar que esta Estratégia poderá ser revista a cada seis meses da sua implementação, permitindo corrigir trajetórias ou antecipar constrangimentos, obrigando a monitorização rigorosa dos seus resultados.

A ELH MN 1º Direito resultou de um processo realizado em estreita colaboração com o Executivo Municipal e com os serviços técnicos, em particular com a Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação e a Unidade de Ação Social, Educação e Animação Sócio Educativa.

Entre os principais trabalhos desenvolvidos, destacam-se os seguintes:

- A realização de entrevistas com representantes de entidades locais com intervenção no setor da habitação e conhecimento sobre as dificuldades no acesso à habitação no Concelho de Montemor-o-Novo, designadamente:
 - União de Freguesias de Nª Srª da Vila, Nª Srª do Bispo e Silveiras;
 - Casa do Povo de Lavre;
 - Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Srª da Vila e Centro Social da Paróquia.
- Tratamento e análise de informação fornecida pelos serviços do Município e entidades do setor social proprietárias de habitações com fins sociais;
- Recolha e tratamento de informação do Sistema Nacional de Estatística (INE) e de dados disponíveis do setor imobiliário;
- Elaboração do Relatório de Caracterização e Diagnóstico;
- Reuniões de apresentação e discussão com o Executivo e corpo técnico do Município, das soluções habitacionais e outras medidas.

O Documento contém:

- O *Quadro de Referência*, designadamente a Nova Geração de Políticas de Habitação;
- A *Síntese do Diagnóstico*, com os principais aspetos a reter e os Desafios;
- A *Estratégia*, onde é apresentada a Visão, os Objetivos, as Linhas de Intervenção e respetivos Objetivos Específicos;

- O *Programa de Ação*, onde são apresentadas as Medidas a implementar por Linha de Intervenção e o Programa de Execução;
- O *alinhamento da ELH MN* e das soluções preconizadas com os Princípios do 1º Direito;
- *Gestão estratégica e operacional*, onde são apresentados os níveis de gestão e respetivas responsabilidades, bem como o plano de monitorização.
- *Anexos*:
 - Anexo 1 - Habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila, a reabilitar;
 - Anexo 2 - Habitações do Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila, a reabilitar;
 - Anexo 3 - Habitações da Casa do Povo de Lavre, a reabilitar;
 - Anexo 4 - Habitações propriedade do Município, a reabilitar;
 - Anexo 5 - Edifícios a adquirir e a reabilitar pelo Município.

I. QUADRO DE REFERÊNCIA

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

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

Os **objetivos** estabelecidos para a NGPH foram os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação; e
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

A Secretaria de Estado da Habitação fixou também como **objetivo** eliminar até 2025 no território nacional, as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data, famílias a viver em condições indignas.

A nível operacional são apontadas as seguintes **metas de médio prazo**:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional, de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos);
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento, de 35% para 27%.

Neste quadro de objetivos e metas, a NGPH considera que deverá ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado.

A Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031 (RCM n.º 48/2015, de 2 de julho), primeiro passo na resposta à necessidade de adequação das políticas públicas no domínio da habitação às alterações económica e sociais nos últimos anos, e em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, estabeleceu como Pilares a **Reabilitação urbana, o Arrendamento habitacional e a Qualificação dos alojamentos**.

A NGPH encontra-se alinhada com a nova Agenda Urbana para a União Europeia, que elegeu a Habitação como um dos 12 temas prioritários, reconhecendo os problemas comuns e crescentes nos vários países no que respeita ao acesso à habitação.

A aplicação da NGPH cabe em grande medida aos municípios que, de acordo com a Lei-quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as Entidades Intermunicipais (Lei 50/2018 de 16 de agosto), passarão a ter a responsabilidade de gerir os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana. De acordo com a mesma Lei, poderão ser transferidos para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.

A Nova Geração de Política de Habitação propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Com este novo ciclo de políticas públicas de habitação pretende-se desenvolver uma efetiva política de habitação de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A responsabilidade da elaboração das ELH cabe aos municípios que, para tal, dispõem de um conjunto de instrumentos destinados a suportar a concretização dos principais objetivos e prioridades de política de habitação, viabilizando uma diversidade de soluções dirigidas a diferentes segmentos de população, em função dos problemas e carências diagnosticados.

As ELH, suportadas num diagnóstico atualizado sobre as carências habitacionais identificadas, deverão enquadrar e fundamentar, nomeadamente, as soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito¹, principal instrumento da NGPH dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível, no mercado.

¹ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria 230/2018, de 17 de agosto.

II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

Principais vulnerabilidades

- Escassez de oferta de habitação condigna na Cidade, onde a pressão da procura mais se faz sentir;
- Preços praticados de venda e arrendamento em crescimento e elevados face aos rendimentos das famílias, principalmente da população jovem;
- Parque habitacional privado antigo, desajustado dos padrões da procura, com necessidade de investimento na sua reabilitação;
- Oferta de habitação para arrendamento escassa e informal;
- Dificuldade de acesso ao crédito para aquisição de habitação;
- Mercado imobiliário centrado, principalmente, no segmento de 2ª habitação;
- Persistência de condições de habitação indignas ou não adequadas e de assimetrias territoriais na qualidade residencial;
- Parque habitacional do Município e de entidades do setor social, sem capacidade de resposta aos pedidos para atribuição de uma habitação, com reduzida mobilidade de famílias e a necessitar de obras de reabilitação;
- Benefícios fiscais e incentivos à reabilitação urbana, com pouco impacto na reabilitação e ocupação do parque habitacional;
- Necessidade de uma solução habitacional específica dirigida a pessoas com deficiência, adequada à sua condição.

Ameaças

- Acréscimo da desigualdade de oportunidades no acesso a uma habitação condigna, um dos principais fatores de exclusão social;
- Desinvestimento na habitação social e desvalorização deste património no cumprimento da sua função;
- Agravamento do envelhecimento do parque habitacional existente (custos económicos, ambientais e sociais);
- Incapacidade de fixar e atrair residentes, principalmente jovens, condicionante do desenvolvimento concelhio;
- Apetência do setor imobiliário para a aplicação de capitais, alimentando a especulação imobiliária e a subida de preços.

Oportunidades

- Edifícios devolutos com potencial e mobilizáveis para a Estratégia Local de Habitação;
- Lotes disponíveis em loteamentos municipais com aptidão para habitação, maioritariamente nas freguesias rurais;
- 3 Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas na Cidade e perspetiva de delimitação de novas ARU simples em núcleos urbanos com interesse cultural;
- Reforço dos apoios municipais à habitação através do Programa municipal Mor Solidário;
- Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, de política fiscal e de planeamento e gestão urbanística, mobilizáveis para a execução e financiamento da ELH MN.

Desafios

- Criar respostas habitacionais adequadas, dirigidas às pessoas/famílias que vivem em condições indignas e que não conseguem aceder a uma solução habitacional no mercado, de forma autónoma;
- Valorizar e gerir o património habitacional com fins sociais, garantindo o cumprimento da sua função;
- Responder à mudança de paradigma no acesso à habitação, colmatando as falhas de mercado e contribuindo para um maior equilíbrio entre a oferta e a procura e a regulação dos preços;
- Mobilizar proprietários e investidores para a reabilitação, valorização e utilização plena do parque habitacional existente, como forma de satisfazer as necessidades habitacionais;
- Promover a sustentabilidade da política municipal de habitação (reabilitação e desempenho ambiental do parque habitacional, gestão sustentável do parque habitacional com fins sociais, aplicação dos recursos gerados pela dinâmica urbanística em projetos e iniciativas de promoção do acesso à habitação, ...).

III. ESTRATÉGIA

O Município de Montemor-o-Novo definiu uma Estratégia Local de Habitação (ELH MN) que resulta de uma perspetiva ampla e abrangente em termos de beneficiários e do quadro estratégico de intervenção municipal, perseguindo objetivos de abertura de oportunidades a todos os cidadãos no acesso à habitação e de qualificação do parque habitacional, em geral.

A ELH MN - 1.º Direito, componente parcial da ELH MN enquadra as soluções habitacionais e outras medidas a implementar no âmbito do Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação neste Município² e a sua programação. Dirigida a pessoas e famílias que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, cumpre assim, um papel específico, mas que representa um importante contributo para a resolução dos problemas e carências identificados, para a concretização da Visão e do quadro de Objetivos da política municipal de habitação, adiante destacados.

III.1. Visão

No horizonte 2030 Montemor-o-Novo, deverá ser um **concelho socialmente inclusivo, com condições de vida atrativas e um ambiente urbano de excelência**, condição indissociável da sua afirmação como centro económico competitivo e do desenvolvimento das suas funções urbanas especializadas, conducentes ao reforço da sua centralidade e afirmação no espaço regional.

Neste cenário, preconizado na Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025 e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborado em 2015, o Concelho deverá posicionar-se, no domínio da habitação, como um território:

- **Onde a habitação é um bem economicamente acessível a todos;**
- **Que oferece soluções de acesso à habitação diversificadas**, adequadas à condição e necessidades de diferentes segmentos da população;
- **Que oferece qualidade residencial e do *habitat*** (modernização, conforto e segurança das habitações; qualidade dos espaços públicos e singularidade do ambiente urbano, serviços de proximidade, boas condições de acessibilidade e mobilidade, ...);

III.2. Objetivos

Os objetivos que seguidamente se apresentam, enquadram as opções do Município em matéria de soluções habitacionais e outras medidas de promoção do acesso à habitação.

² De acordo com o Artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho e o Artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto.

Objetivo geral

A ELH MN tem como objetivo geral **garantir a igualdade de oportunidades no acesso a uma habitação condigna e adequada**, condição fundamental para a satisfação das necessidades básicas da população, a eliminação das situações persistentes de pobreza e a elevação das condições de vida da população.

A alteração do paradigma de acesso à habitação, requer um novo ciclo de investimento na promoção do acesso à habitação, que exige a passagem de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados, para uma política social orientada para promover o acesso universal a uma habitação adequada.

Objetivos estratégicos

- **Promover a inclusão social das pessoas e famílias que vivem em condições indignas e sem capacidade de acesso ao mercado livre de habitação**

Trata-se de garantir respostas às situações de carência habitacional mais graves, e dignificar as condições de habitabilidade dos segmentos da população mais desfavorecidos, como forma de promover a sua inclusão social.

- **Fixar e atrair novos residentes, nomeadamente jovens**

A fixação de residentes, principalmente de população jovem ativa e profissionais qualificados em setores estratégicos é fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de desenvolvimento económico do Concelho. O concelho deve preparar-se para responder às dinâmicas de procura interna e externa, promovendo o equilíbrio do mercado e a oferta de habitação acessível, condições com uma importância crucial na afirmação competitiva de Montemor-o-Novo para trabalhar e residir.

Trata-se de promover o acesso à habitação a famílias de rendimentos intermédios e novas gerações que pretendem manter a sua residência ou fixar-se em Montemor-o-Novo e que se confrontam com as limitações da oferta habitacional no mercado (escassez de oferta na Cidade, preços elevados, tipologias desadequadas e deficiente qualidade dos alojamentos, ...).

- **Qualificar o parque habitacional e promover a sua plena ocupação**

O Município pretende promover a reabilitação e valorização do parque habitacional público e privado, bem como a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade, de conforto e desempenho ambiental das habitações mais antigas e também como forma de aumentar a oferta de habitação no mercado livre, em detrimento da construção nova.

- **Contribuir para a qualificação e a coesão territoriais**

Para o cumprimento deste objetivo é fundamental promover uma abordagem integrada da qualificação habitacional e do *habitat*. Está em causa a necessidade de reduzir as assimetrias territoriais no que respeita à qualidade da função residencial e acrescer a atratividade das áreas residências.

III.3. Linhas de Intervenção

Seguidamente apresentam-se as Linhas de Intervenção e respetivos objetivos específicos (OE) que consolidam o quadro estratégico de intervenção no âmbito do Programa 1º Direito e enquadram as Medidas a implementar.

L.1. Acrescer e qualificar a oferta de habitação social

OE 1. Acrescer a capacidade de resposta a famílias com pedidos de habitação ativos e que vivem em condições indignas.

OE 2. Dignificar as condições de habitação da população residente nas habitações com fins sociais propriedade do Município e de entidades do setor social.

L.2. Promover a gestão eficaz, dinâmica e sustentável do parque habitacional do Município

OE 1. Criar instrumentos de gestão para a valorização do parque habitacional do Município, para otimizar a sua ocupação e promover a sua adequação permanente a novas necessidades, condições fundamentais para assegurar o cumprimento da sua função social e transitória.

L.3. Promover soluções habitacionais específicas de inserção para grupos vulneráveis

OE 1. Criar residências autónomas destinadas a grupos específicos da população que carecem de uma solução habitacional adequada e segura.

L.4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

OE 1. Apoiar famílias carenciadas que vivem em condições indignas a melhorar a sua condição habitacional.

IV. PROGRAMA DE AÇÃO

O Programa de Ação da ELH MN 1º Direito que agora se apresenta, encontra-se focado exclusivamente nas Medidas a implementar no âmbito do 1º Direito, num horizonte temporal de cinco anos, entre 2021 e 2025.

O Programa poderá ser revisto a cada seis meses, permitindo a sua melhor adequação às necessidades, corrigir trajetórias ou antecipar eventuais constrangimentos.

Os beneficiários do apoio concedido através do Programa 1º Direito são os seguintes:

- O Município de Montemor-o-Novo, a Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila, o Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila e a Casa do Povo de Lavre (com enquadramento nas tipologias previstas no Artigo 26º do DL 37/2018);
- Beneficiários diretos (conforme Artigo 25º do mesmo diploma), que mais não são do que “*peçoas que preenham os requisitos de acesso ao 1º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado*”.

Na sua globalidade, as diversas soluções propostas, que irão abranger famílias a viver em condições habitacionais indignas, através de intervenções de reabilitação do edificado existente, têm como resultados esperados, os seguintes:

- Realojamento de 26 famílias com pedido de habitação, a viver em condições indignas³.
- Melhoria das condições de habitabilidade de 39 famílias residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município⁴;
- Apoiar entre 10 e 30 jovens e/ou agregados familiares jovens, através da Medida 2 do Eixo 4 do Programa Mor Solidário – *Apoio ao Arrendamento Jovem*;
- Realojamento de 5 pessoas com deficiência, em Residência Autónoma;
- Melhoria da condição habitacional de 10 famílias, através de apoio direto.

IV.1. Medidas

L.1. Acrescer e qualificar a oferta de habitação social

M1.1. Aquisição e reabilitação, pelo Município, de habitações no mercado

- Aquisição e reabilitação, por parte do Município, de 9 habitações devolutas nas ARU da Cidade, a disponibilizar a agregados familiares com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em regime de arrendamento (Anexo 5).

³ 9 famílias em habitações a adquirir pelo Município, 1 família numa habitação propriedade da Casa do Povo de Lavre atualmente devoluta, a reabilitar e 16 famílias em habitações propriedade do Município, atualmente devolutas ou com ocupação irregular, a reabilitar.

⁴ 32 famílias a residir em habitações do setor social e 7 famílias a residir em património municipal.

Com esta Medida o Município pretende abranger 9 famílias e 37 indivíduos (número indicativo). O custo total estimado, incluindo a aquisição e a reabilitação dos edifícios é de 772.124,00 euros.

Tabela 1. Habitações a adquirir e reabilitar pelo Município

Tipologia ⁵	População abrangida		Custo aquisição ⁶ €	Custo reabilitação ⁷ €	Custo total €
	Famílias Nº	Indivíduos Nº			
T2	1	4	21.622,00	55.680,00	77.302,00
T1	1	2	14.595,00	37.584,00	52.179,00
T3	1	5	48.649,00	62.640,00	111.289,00
T4	1	6	29.730,00	76.560,00	106.290,00
T1	1	2	34.595,00	44.544,00	79.139,00
T4	1	6	29.730,00	76.560,00	106.290,00
T4	1	6	29.189,00	75.168,00	104.357,00
T2	1	4	22.703,00	58.464,00	81.167,00
T1	1	2	15.135,00	38.976,00	54.111,00
Total	9	37	245.948,00	526.176,00	772.124,00

M1.2. Reabilitação de habitações propriedade de entidades do setor social

Reabilitação, de 33 habitações unifamiliares pelas entidades proprietárias (Anexos 1, 2 e 3):

- A Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila pretende reabilitar um total de 10 habitações ocupadas, atribuídas a custo zero ou valores simbólicos, localizadas na Cidade;
- O Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila pretende reabilitar um total de 9 habitações ocupadas, atribuídas a custo zero ou valores simbólicos, localizadas na Cidade;
- A Casa do Povo de Lavre pretende reabilitar um total de 14 habitações, das quais 13 estão ocupadas em regime de arrendamento e 1 devoluta (em ruína), localizadas em Lavre, no Bairro da Casa do Povo. No total, residem nas habitações ocupadas 23 pessoas, 14 das quais com idade igual ou superior a 65 anos.

⁵ A tipologia do fogo após a reabilitação, foi definida de acordo com o estipulado no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação.

⁶ O custo da aquisição foi aferido por consulta dos preços praticados mais recentemente no mercado local, para situações semelhantes.

⁷ O valor das obras necessárias foi construído com base no preço por m2 de referência (máximo = 535 €), para construção nova de habitações correntes, estabelecido pela FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, para efeitos de licenciamento municipal, acrescido de 30 % (arredondado por excesso = 696 €/m2), tendo em atenção o estado atual, ruinoso, das 9 habitações consideradas. A percentagem média de acréscimo foi calculada com base em consulta empírica ao mercado local.

Tabela 2. Habitações propriedade de entidades do setor social, a reabilitar

Localização	Total	Tipologia		População abrangida		Área habitacional total (M ²)	Custo médio da reabilitação/ Fogo ⁸ (€)	Investimento total estimado (€)
		T1	T2	Famílias	Indivíduos			
		Nº	Nº	Nº	Nº			
Fábrica de Igreja da Paróquia de N ^a Sr ^a da Vila	10	7	3	10	23	377,00	9.581,00 (T1) 19.765,00 (T2)	126.295,00
Centro Social Paroquial de N ^a Sr ^a da Vila	9	-	9	9	18	741,00	27.580,55	248.235,00
Casa do Povo de Lavre	14	-	14	14	27	1.038,00	24.837,00	347.730,00
Total	33	7	26	33	68	2.156,0	-	722.260,00

Esta Medida permite melhorar as condições de habitabilidade de 33 famílias (32 famílias residentes e 1 família com pedido de habitação, a realojar).

M1.3. Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município

- Reabilitação de 16 habitações, do parque habitacional do Município, atualmente devolutas, desocupadas ou com ocupação irregular, a disponibilizar a agregados familiares com pedidos de habitação ativos, em regime de arrendamento, e melhoria das condições de habitabilidade de 7 alojamentos ocupados (Anexo 4).

Tabela 3. Habitações propriedade do Município, a reabilitar

Localização	Total	Tipologia			População abrangida		Área habitacio. total (M ²)	Custo médio da reabilitação ⁹ (€)	Investim. total estimado (€)
		T2	T3	T4	Famílias	Indivíduos			
		Nº	Nº	Nº	Nº	Nº			
Casais da Adua	13	-	-	13	13	52	1.047,15	Ruína = 168.188,40 Mod. e lig. = 430.942,50	599.130,90
Rua da Estação	1	1	-	-	1	3	22,00	11.770,00	11.770,00
Rua de Moçambique, Bairro de São Francisco	6	-	6	-	6	18	1.488,00	Mod. e lig. = 265.360,00 Lig./accessib. = 79.360,00	344.720,00
Rua Adriano Correia de Oliveira, Bairro à Horta das Bacias	1	-	1	-	1	3	268,80	143.808,00	143.808,00
Rua D. Sancho I	1	-	-	1	1	4	62,50	33.437,50	33.437,50
Reinalda, Maia	1	?	?	?	1	?	140,00	97.440,00	97.440,00
Total	23	1	7	14	23	80	3.028,45	-	1.230.306,40

⁸ O custo de referência para as obras de reabilitação necessárias foi de 335,00 €/m².

⁹ O custo de referência/m² para as obras de reabilitação necessárias foi calculado segundo o seguinte desdobramento:

Ruínas - preço máximo por m² de referência, para construção nova de habitações correntes (535 €) estabelecido pela FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, para efeitos de licenciamento municipal, acrescido de 30 % (arredondado por excesso = 696 €). A percentagem média de acréscimo foi calculada com base em consulta empírica ao mercado local.

Necessidade de obras moderadas e ligeiras - preço máximo por m² de referência, para construção nova de habitações correntes, estabelecido pela FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, para efeitos de licenciamento municipal (535 €).

Necessidade de obras ligeiras/acessibilidade – custo-padrão/m², definido na Portaria 303/2019 de 12 de setembro, para renovação de pavimentos (80 €).

Com esta Medida o Município pretende abranger 23 famílias e cerca de 80 indivíduos (número indicativo), 7 famílias residentes e 16 famílias com pedido de habitação, a realojar.

O custo total estimado é de 1.230.306,40 euros.

L.2. Promover a gestão eficaz, dinâmica e sustentável do parque habitacional do Município

M2.1. Regularizar a atribuição de habitações do Município

- Elaborar o Regulamento para a atribuição de habitações do Município, e aplicação do regime de arrendamento apoiado.

M2.2. Otimizar a ocupação do parque habitacional e promover a sua progressiva adequação às necessidades

- Resolução de situações de ocupação irregular e reavaliação de cedência de habitações para fins não habitacionais, disponibilizando desta forma habitações para satisfazer pedidos de habitação.
- Avaliação do interesse da transformação da tipologia de algumas habitações e também de venda a residentes (por exemplo, através de renda resolúvel), para reinvestimento em soluções mais adequadas às necessidades atuais e à dimensão dos agregados familiares, na Cidade. Parte das habitações do Município, são edifícios unifamiliares, com tipologias e áreas desadequadas dos padrões de conforto e das necessidades das famílias (por exemplo, nos Casais da Adua). A tipologia T1 é inexistente e existe apenas 1 habitação corresponde à tipologia T2.
- Promover a mobilidade das famílias no parque habitacional, no sentido da adequação entre a composição das famílias residentes e a tipologia das habitações.

M2.3. Monitorizar o estado de conservação dos edifícios e habitações

- Avaliar regularmente as necessidades de intervenção tendo em vista a conservação duradoura dos edifícios e habitações, a melhoria do desempenho ambiental e outras adaptações necessárias, e a elaboração de planos de investimento anuais, criando também desta forma, condições para recorrer a programas de financiamento público disponíveis.

M2.4. Melhorar o sistema de registo e acompanhamento dos pedidos de habitação

- Criar uma base de dados para registo dos pedidos de habitação, com a informação necessária sobre os requerentes e respetivos agregados e motivos do pedido, que permita o seu enquadramento nas condições de acesso a uma habitação do parque habitacional do Município ou ao seu encaminhamento para outras respostas municipais ou de outras entidades.
- Criar procedimentos para a sua atualização regular e cruzamento de informação com as entidades do setor social, principalmente daquelas que são proprietárias e gestoras de habitações com fins sociais.

M.2.5. Promover o acompanhamento das famílias apoiadas

- Promover iniciativas de apoio ao empreendedorismo de promoção da empregabilidade e de outras medidas que visem a inserção social e progressiva autonomia dos jovens e dos indivíduos em idade ativa residentes, em cooperação com entidades da rede social.

L.3. Promover soluções habitacionais específicas de inserção para grupos vulneráveis

M3.1. Criar uma Residência autónoma para pessoas com deficiência

- Aquisição e reabilitação de um edifício ou fração na Cidade de Montemor-o-Novo destinado a pessoas com deficiência, mas com autonomia, garantindo-lhes uma solução habitacional assistida e evitando desta forma a sua institucionalização.

O Município de Montemor-o-Novo será responsável pela aquisição, reabilitação e adaptação de edifício ou fração com capacidade para 5 pessoas, constituído por 2 quartos duplos e um simples e, no mínimo, 3 instalações sanitárias, além das demais divisões indispensáveis ao funcionamento correto de uma habitação (T4). O Município será também responsável pela dinamização e consolidação das parcerias necessárias com os serviços, associações e instituições locais, tradicionalmente envolvidas na problemática da deficiência e/ou da doença incapacitante.

O custo estimado desta Medida, que envolve a aquisição e reabilitação de edifício ou fração é de 90.000 euros.

L.4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

M4.1. Apoiar beneficiários diretos, na reabilitação de habitação própria e permanente

- Criar condições para o acesso da população carenciada, a viver em condições indignas, a apoio financeiro para a reabilitação de habitação própria e permanente. O Município pretende inscrever na sua candidatura a este Programa, uma verba de 300.000 euros destinada a beneficiários diretos para a reabilitação integral das habitações, envolvendo a melhoria das condições de habitabilidade e desempenho ambiental, de acessibilidade e segurança das habitações. Esta Medida deverá ser acompanhada de apoio técnico por parte do Município na elaboração do projeto e da candidatura.

IV.2. Programa de execução

As tabelas seguintes apresentam a entidade responsável pela implementação das Medidas propostas, a sua priorização e o investimento estimado.

No total, a ELH MN 1º Direito prevê um **investimento estimado de 3.114.690,40 euros**, a concretizar entre 2021 e 2025. Deste montante, 2.092.430,40 euros correspondem a investimento público municipal,

722.260,00 euros a investimento das entidades do setor social e 300.000,00 euros, a investimento de proprietários privados enquanto potenciais beneficiários diretos do Programa 1.º Direito.

Tabela 4: Medidas a implementar, população a abranger e entidades beneficiárias

Medidas	Localização	Condição habitacional indigna	Famílias Nº	Pessoas Nº	Nº fogos					Entidade beneficiária do Programa
					T1	T2	T3	T4	Total	
M1.1. Aquisição e reabilitação, pelo Município, de habitações no mercado, destinadas a famílias com pedido de habitação.	ARU's da Cidade. União de Freguesias de Nª Sª da Vila e Vila do Bispo	Insalubridade, insegurança, inadequação, sobreocupação.	9	37	3	2	1	3	9	Município de Montemor-o-Novo
M1.2.1. Reabilitação de habitações propriedade Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila	Cidade. União de Freguesias de Nª Sª da Vila e Vila do Bispo	Insalubridade, insegurança.	10	23	7	3	-	-	10	Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila
M1.2.2. Reabilitação de habitações propriedade do Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila	Cidade. União de Freguesias de Nª Sª da Vila e Vila do Bispo	Insalubridade, insegurança.	9	18	-	9	-	-	9	Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila
M1.2.3. Reabilitação de habitações propriedade da Casa do Povo de Lavre	Lavre. Freguesia de Lavre. Bairro da Casa do Povo de lavre.	Insalubridade, insegurança.	14	27	-	14	-	-	14	Casa do Povo de Lavre
M1.3. Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município	Cidade, Casais da Adua e Maia	Insalubridade, insegurança, inadequação.	23	80	-	1	7	14	23	Município de Montemor-o-Novo
M3.1. Aquisição e reabilitação de edifício ou fração habitacional destinado a uma Residência Autónoma para pessoas com deficiência	Cidade. União de Freguesias de Nª Sª da Vila e Vila do Bispo	Inadequação.	-	5	-	-	-	1	1 (unidade residencial)	Município de Montemor-o-Novo
M4.1. Apoiar beneficiários diretos, na reabilitação de habitação própria e permanente	Concelho.	Insalubridade, insegurança, sobreocupação, inadequação.	10	n.d.	-	-	-	-	10	Beneficiários diretos
Total			75	190	10	29	8	18	76	

Tabela 5: Cronograma de execução

Medidas	Entidade beneficiária	Prioridade	Investimento estimado (€)						
			Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025
M1.1. Aquisição e reabilitação, pelo Município, de habitações no mercado, destinadas a famílias com pedido de habitação.	Município	1	772.124,00	-	-	257.375,00	257.374,50	257.374,50	-
M1.2.1. Reabilitação de habitações propriedade Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila	Entidades proprietárias das habitações	1	126.295,00	-	-	42.098,50	42.098,50	42.098,00	-
M1.2.2. Reabilitação de habitações propriedade do Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila		1	248.235,00	-	-	82.745,00	82.745,00	82.745,00	-
M1.2.3. Reabilitação de habitações propriedade da Casa do Povo de Lavre		1	347.730,00	-	-	115.910,00	115.910,00	115.910,00	-
M1.3. Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município	Município	1	1.230.306,40	-	-	307.576,60	461.364,90	461.364,90	-
M3.1. Aquisição e reabilitação de edifício ou fração habitacional destinado a uma Residência Autónoma para pessoas com deficiência	Município	2	90.000,00	-	-	-	45.000,00	45.000,00	-
M4.1. Reabilitação, por beneficiários diretos, de habitação própria e permanente	Beneficiários diretos	1	300.000,00	-	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Total			3.114.690,40	-	60.000,00	865.705,10	1.064.492,90	1.064.492,40	60.000,00

V. ALINHAMENTO DA ELH MN COM OS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO

- **Princípio da acessibilidade habitacional**

A ELH MN - 1º Direito promove um conjunto de medidas destinadas a facilitar o acesso à habitação por parte de diferentes segmentos da população a custos comportáveis com o seu orçamento.

- **Princípio do planeamento estratégico local**

O Município concebeu um quadro estratégico de intervenção para o horizonte 2030, alinhado com a visão de futuro para o Concelho e com um quadro de objetivos, suportado num diagnóstico que permitiu identificar carências e dificuldades no acesso à habitação e os desafios no domínio da habitação.

As opções do Município estão alinhadas com as necessidades e problemas identificados e com os objetivos da Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025 e do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e do Programa de Ação de Regeneração Urbana da Cidade. O Diagnóstico realizado e estes instrumentos revelam a necessidade de responder a famílias com necessidade de uma solução habitacional, de reabilitar o edificado e melhorar as condições de habitabilidade, de criar condições de vida atrativas e promover a qualificação urbana da Cidade.

- **Princípio da integração socio territorial**

As medidas propostas destinam-se a facilitar o acesso à habitação e a dignificar as condições de habitabilidade das famílias mais desfavorecidas, fatores decisivos para a sua inclusão social. As soluções passam essencialmente pela reabilitação e ocupação de edifícios / fogos integrados de forma dispersa na malha urbana da Cidade, o que favorece a diversidade social das áreas urbanas consolidadas, o *mix* social e residencial e contraria fenómenos de marginalização socio territorial.

- **Princípio da reabilitação do edificado**

As medidas propostas refletem a primazia atribuída à reabilitação do edificado como forma de dignificar a condição habitacional dos residentes no parque habitacional público, do setor social e privado, e também como a principal forma de acrescer a oferta de habitação pública ou de unidades residenciais para pessoas com necessidades específicas, em detrimento da construção nova.

- **Princípio do incentivo ao arrendamento**

A ELH MN, promove a oferta de habitação para diferentes segmentos da população em regime de arrendamento. Desta forma pretende contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e para a dinamização e regulação do mercado de arrendamento.

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**

O princípio da sustentabilidade ambiental é observado desde logo na opção de privilegiar a reabilitação e valorização do parque habitacional existente face à construção nova.

Este princípio decorre também do cumprimento de legislação aplicável neste domínio. Contudo, será prevista a utilização de equipamentos, tecnologias, regras de construção e materiais que permitam

maximizar o desempenho ambiental dos edifícios (conforto térmico, eficiência energética e hídrica, resiliência sísmica, ...) e a sua segurança.

- **Princípio das acessibilidades**

A ELH MN prevê que as intervenções de reabilitação ou de construção de imóveis destinados a habitação, integrem soluções de melhoria da acessibilidade exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas, condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.

- **Princípio da cooperação**

A ELH MN prevê a atuação conjugada do Município e de atores dos setores social, desde logo na identificação de pessoas e famílias que necessitam de uma solução habitacional, na promoção das soluções habitacionais e no acompanhamento das famílias apoiadas. Desta forma, é também assegurada a repartição pelos atores envolvidos, do esforço operacional e financeiro.

- **Princípio da participação**

A ELH MN resulta de um processo participado, que envolveu entidades com conhecimento e opinião qualificada sobre as dificuldades no acesso à habitação e as carências habitacionais no Concelho, designadamente as entidades do setor social proprietárias de habitações com fins sociais e a União de Freguesias de N.ª Sr.ª da Vila, N.ª Sr.ª do Bispo e Silveiras.

Está prevista a realização de várias sessões públicas sectoriais, de divulgação da ELH MN, logo que a atual situação de pandemia o permita.

VI. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL

VI.1. Entidade gestora

A implementação da ELH MN, incluindo a componente parcial que será apoiada pelo Programa 1º Direito, é exigente do ponto de vista das capacidades institucionais e técnicas do Município: coordenação interna e externa de políticas e processos; interação com outras entidades e atores públicos e privados; procedimentos administrativos necessários à concretização das medidas propostas; produção, atualização permanente e difusão de informação; acompanhamento técnico e social de potenciais beneficiários, etc.

O Município deve por isso assegurar as condições adequadas ao desempenho das suas responsabilidades de gestão política e estratégica e de gestão operacional da ELH MN, ao nível da organização, robustecimento e capacitação dos serviços envolvidos nos diferentes níveis de gestão.

A **gestão da ELH MN 1º Direito, será assegurada pelo Município de Montemor-o-Novo** e será exercida a dois níveis:

- Gestão política e estratégica, que assegura a direção de topo da Estratégia e garante a sua articulação com as políticas municipais setoriais mais relevantes.
- Gestão operacional, que deverá assegurar a implementação das medidas previstas, a sua monitorização, a disseminação de informação e apoio aos cidadãos e instituições envolvidas.

A **gestão política e estratégica** será assegurada pelo Executivo Municipal, no quadro das competências e atribuições dos Municípios.

Para maior eficiência, este nível de gestão deverá ser exercido por um núcleo mais restrito, centrado na presidência do Executivo Municipal e nos vereadores com as tutelas das matérias relativas à habitação e à ação social, com o apoio das estruturas responsáveis pela gestão operacional.

As responsabilidades que deverão ser assumidas por este nível de gestão, são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de habitação, em coerência com a estratégia de desenvolvimento concelhio e o sentido estratégico da Nova Geração de Políticas de Habitação.
- Promoção da coerência e articulação da ELH MN 1º Direito, com as políticas territoriais e setoriais municipais mais relevantes para a sua implementação e respetivos instrumentos, designadamente a Política de reabilitação e regeneração urbana, a Política de Solos, ordenamento do território e urbanismo, e a Política de desenvolvimento e integração social.
- Apreciação dos relatórios de monitorização e eventuais propostas de alteração da ELH MN 1º Direito.

A **gestão operacional** será assegurada pela Unidade Orgânica de Ação Social, Educação e Animação Sócio Educativa, da Divisão Socio Cultural (UOASE) e pela Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação, da Divisão de Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo (UORUH), às quais serão

atribuídas as responsabilidades de coordenação técnica, dinamização e execução do Programa de Ação da ELH MN 1º Direito, envolvendo os demais serviços municipais com as competências necessárias.

Este nível de gestão apoiará diretamente o Executivo Municipal e será responsável pelas seguintes atividades:

UOASE:

- Desenvolver os procedimentos inerentes à execução das medidas da responsabilidade do Município, na sua esfera de competências (elaborar candidaturas a programas de financiamento, elaborar regulamentação específica, ...);
- Desenvolver iniciativas de mobilização de potenciais beneficiários diretos, para a utilização dos apoios financeiro disponíveis (contactos diretos, divulgação da ELH MN através dos diversos canais de comunicação, balcão de atendimento virtual, ...);
- Prestar informação e apoio técnico às entidades envolvidas no Programa de Ação e aos potenciais beneficiários diretos (na elaboração de candidaturas, ...);
- Identificar novas oportunidades de financiamento e de execução das medidas propostas;
- Desenvolver as atividades de monitorização da ELH MN 1º Direito;
- Propor eventuais alterações à ELH MN 1º Direito.

UORUH:

- Desenvolver os procedimentos inerentes à execução das medidas da responsabilidade do Município, na sua esfera de competências (elaborar regulamentação específica, ...);
- Desenvolver iniciativas de mobilização de potenciais beneficiários diretos, para a utilização dos apoios financeiro disponíveis (divulgação da ELH MN e dos instrumentos disponíveis de política pública de âmbito nacional e municipal de promoção do acesso à habitação através dos diversos canais de comunicação, balcão de atendimento virtual, ...);
- Prestar informação e apoio técnico às entidades envolvidas no Programa de Ação e aos potenciais beneficiários diretos (na execução de intervenções de reabilitação e desempenho ambiental dos edifícios, no acesso a serviços de projetistas e empreiteiros, ...);
- Emitir parecer relativo à concordância com a ELH, das soluções habitacionais a candidatar ao Programa 1º Direito, que não sejam de promoção municipal.
- Identificar novas oportunidades de financiamento e de execução das medidas propostas;
- Propor eventuais alterações à ELH MN 1º Direito.

IV.2. Plano de Monitorização

A monitorização da ELH MN 1º Direito tem como **principais objetivos**:

- Identificar os progressos na realização física e financeira das soluções habitacionais e outras medidas propostas;
- Identificar os resultados atingidos e avaliar o seu contributo para os objetivos e resultados esperados;
- Identificar os fatores responsáveis por eventuais desvios e, em caso de desvio acentuado, propor medidas adequadas para promover o ajustamento contínuo da Estratégia e do Plano de Ação à evolução das necessidades no território municipal;
- Análise prospetiva das carências habitacionais através da atualização permanente das carências e do conhecimento das dinâmicas de oferta e procura no mercado habitacional, etc.

A Unidade responsável pela **monitorização** da ELH MN 1º Direito, será responsável pelas **seguintes tarefas**:

- Criar e desenvolver um sistema de informação de suporte à monitorização da ELH MN 1º Direito:
 - Recolha, registo e produção periódica de informação fidedigna necessária para o cálculo dos indicadores propostos;
 - Análise do comportamento dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do Programa de Ação;
 - Criar e manter atualizada uma base de dados dos pedidos de habitação e das famílias a viver em condições indignas, alimentada pelos serviços do Município e pelas entidades do setor social, principalmente aquelas proprietárias de habitações com fins sociais, garantindo a sua adequação às necessidades de monitorização.
- Realizar estudos para compreender a dinâmica da procura habitacional, sua segmentação, quantificação e características pertinentes para a atualização da política municipal de habitação e de programas de promoção de habitação.
- Elaborar Relatórios de Monitorização anuais e outros reportes de informação em resposta a pedidos de informação internos e de entidades externas gestoras de programas de financiamento, como o IHRU.

A Tabela seguinte apresenta um conjunto de indicadores de suporte à monitorização da ELH – 1º Direito de Montemor-o-Novo.

Em virtude da necessidade de reportar dados de monitorização ao IHRU, entidade responsável pela gestão do Programa 1º Direito, poderá haver necessidade de proceder a ajustamentos no quadro de indicadores.

Tabela 6 - Indicadores de monitorização

Indicador	Tipo de indicador	Unidade	Fonte	Periodicidade da atualização
Fogos adquiridos e reabilitados pelo Município, com apoio do 1º Direito	Realização	Nº	CM MN	Anual
Fogos propriedade de entidades do setor social reabilitados com apoio do 1º Direito	Realização	Nº	Entidades proprietárias das habitações a reabilitar	Anual
Fogos propriedade do Município, reabilitados com apoio do 1º Direito	Realização	Nº	CMMN	Anual
Capacidade criada para alojamento de pessoas com deficiência, em Residência Autónoma	Realização	Nº	CMMN	Anual
Fogos reabilitados por beneficiários diretos do 1º Direito	Realização	Nº	CM MN	Anual
Taxa de execução do investimento programado na aquisição e reabilitação de habitações pelo Município	Realização	%	CM MN	Anual
Taxa de execução do investimento programado na reabilitação de habitações propriedade de entidades do setor social	Realização	%	Entidades proprietárias das habitações a reabilitar	Anual
Taxa de execução do investimento programado na reabilitação de habitações propriedade do Município	Realização	%	CM MN	Anual
Peso da habitação pública municipal (fogos) no parque habitacional do concelho	Resultado	%	CM MN	Anual
Famílias com pedidos de habitação realojadas	Resultado	Nº	CM MN	Anual
Famílias que melhoraram a sua condição habitacional com o apoio do 1º Direito	Resultado	Nº	CM MN, entidades beneficiárias e beneficiários diretos	Anual
População residente no parque habitacional do Município	Resultado	Nº	CM MN	Anual
População residente em Residência Autónoma para pessoas com deficiência	Resultado	Nº	Entidade gestora da Residência	Anual

ANEXOS

Anexo 1 - Habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila, a reabilitar

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		
Rua de Nª Srª da Visitação	T1		
Rua de Nª Srª da Visitação	T1		
Rua de Nª Srª da Visitação	T1		
Rua de Nª Srª da Visitação	T1		
São Pedro	T1		

Anexo 2 - Habitações do Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila, a reabilitar

Localização	Tipologia	Estado de conservação	Regime de ocupação
Bairro de Nª Srª 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 Nª Srª da Conceição	T2		
Bairro de Nª Srª da Conceição	T2		
Bairro de Nª Srª da Conceição	T2		
Bairro de Nª Srª da Conceição	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Rua Nª Srª da Visitação	T2		

Anexo 3 - Habitações da Casa do Povo de Lavre, a reabilitar

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

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

Anexo 4 - Habitações propriedade do Município, a reabilitar

Localização	Tipolog.	Estado de conservação	Ocupação	Regime de ocupação
Casais da Adua 2	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Desabitado	Arrendamento
Casais da Adua 3	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 10	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Desabitado	Arrendamento
Casais da Adua 13	T4	Em ruína	Inabitável	-----
Casais da Adua 14	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 16	T4	Em ruína	Inabitável	-----
Casais da Adua 18	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 19	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - 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: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 23	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----

Localização	Tipolog.	Estado de conservação	Ocupação	Regime de ocupação
Casais da Adua 25	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Aparente abandono	Arrendamento
Casais da Adua 30	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - 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: - moderadas (rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
Rua da Estação, Montemor-o-Novo	T2	Deficiente. Necessita de obras: - 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); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
R. de Moçambique 1, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 3, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 12, Bairro de São Francisco	T3	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, rede elétrica); - ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 14, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 16, Bairro de São Francisco	T3	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, rede elétrica); - ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 18, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
Rua D. Sancho I, 2 3º Esqº, Montemor-o-Novo	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura interior).	Devoluto	-----
Monte da Reinalda, Maia	???	Em ruína.	Inabitável	Em litígio

Anexo 5 – Edifícios a adquirir e a reabilitar pelo Município

Foto	Localização	ABC	Obras necessárias
	Rua das Piçarras, 26 Montemor-o-Novo	80 m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes
	Rua Germano Santos Vidigal, 7	54m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes
	Rua Matriz Velha 5-7	90m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes
	Rua da Calçada	110 m2	Conservação / manutenção.
	Rua das Ricas, 19	64m2	Reconstrução

Anexo 5 (continuação)

Foto	Localização	ABC	Obras necessárias
	Rua das Ricas, 1	110m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes.
	Praça Dr. Miguel Bombarda, 18	108m2	Conservação/manutenção
	Rua de Santo António, 12	84m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes.
	Terreiro das Pinas, 3	56m2	Intervenção profunda ao nível das estruturas, alvenarias, coberturas e redes