

Município de Montemor-o-Novo

Estratégia Local de Habitação

1.ª Atualização

Município de Montemor-o-Novo

Estratégia Local de Habitação

1.ª ATUALIZAÇÃO

Junho de 2023

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BD** – Beneficiário Direto
- CMMM** – Câmara Municipal de Montemor-o-Novo
- CP** – Custo de Promoção
- CPL** – Casa do Povo de Lavre
- CRP** – Constituição da República Portuguesa
- CSPNSV** – Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila
- ELH** – Estratégia Local de Habitação
- ELHMMN** – Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo
- FIPNSV** - Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila
- HCC** – Habitação a Custos Controlados
- IHRU** – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
- INE** – Instituto Nacional de Estatística
- L** – Linhas de intervenção
- LBH** – Lei de Bases da Habitação
- MMMN** – Município de Montemor-o-Novo
- NGPH** – Nova Geração de Políticas de Habitação
- OE** – Objetivo específico
- SH** – Solução Habitacional

ÍNDICE DE CONTEÚDOS

Lista de Siglas e Acrónimos.....	3
Índice de Conteúdos.....	4
Índice de Figuras	5
Índice de Tabelas.....	5
1. Enquadramento e Fundamentação.....	7
2. Diagnóstico de Situações Habitacionais Indignas	10
3. Modelo Estratégico e Operacional	14
3.1 Modelo Estratégico da ELHMMN	14
3.2 Modelo Estratégico da 1.ª Atualização à ELHMMN.....	17
3.3 Operacionalização da ELHMMN	22
3.4 Alinhamento da ELHMMN com os Princípios do 1.º Direito	36
4. Considerações Finais	38
Anexos.....	40
Anexo I – Alterações à ELHMMN Aprovada em 2021.....	40

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Situações habitacionais indignas atualizadas no concelho de Montemor-o-Novo	10
Figura 2. Objetivos gerais da ELHMMN aprovada em 2021	14
Figura 3. Linhas de intervenção e respetivos objetivos estratégicos da ELHMMN aprovada em 2021	15
Figura 4. Medidas a implementar, população a abranger e entidades beneficiárias da ELHMMN aprovada em 2021	16
Figura 5. Cronograma de execução da ELHMMN aprovada em 2021.....	16
Figura 6. Linhas de intervenção, medidas e ações da 1.ª atualização da ELHMMN.....	18

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Agregados com pedido de habitação a residir com condições indignas.....	11
Tabela 2. Agregados residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município	11
Tabela 3. Agregados em habitação própria em condição indigna.....	12
Tabela 4. Cronograma simplificado da execução das medidas da 1.ª atualização da ELHMMN	19
Tabela 5. Previsão da programação financeira da ELHMMN	21

ENQUADRAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO

1. ENQUADRAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO

A **Constituição da República Portuguesa** (CRP)¹ consagra a habitação como um direito fundamental e um dos alicerces de uma sociedade estável e coesa, indispensável para a concretização de um verdadeiro Estado Social. A **Nova Geração de Políticas de Habitação**² objetiva, genericamente, garantir o acesso de todos a uma habitação adequada e criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra. No seu seio, o **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**³ visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

No sentido de cumprir os desígnios do 1.º Direito, a **Estratégia Local de Habitação** (ELH) define a abordagem a implementar e, apesar de não ser obrigatória por força da lei, a sua elaboração constitui uma condição *sine qua non* para aceder aos apoios promovidos pelo Programa.

Foi neste contexto que o Município de Montemor-o-Novo elaborou a sua ELH, efetuando o diagnóstico das situações habitacionais indignas e, em conformidade, definindo a **Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo (ELHMMN)** de que se destaca o volume referente ao **1.º Direito**⁴, cujo programa de ação pretendia-se implementado entre 2021 e 2025, enquadrando o apoio financeiro necessário à sua execução. A ELHMMN foi aprovada pelo Município em 30 de abril de 2021. Na sequência, o **Acordo de Colaboração com o IHRU, I.P. foi assinado em novembro de 2021**.

Centrando-nos nas situações de condição habitacional indigna, no concelho de Montemor-o-Novo encontrava-se sinalizado, à data de aprovação deste instrumento, um conjunto de situações de carência habitacional **passível de ser resolvido através da adoção de soluções habitacionais previstas no âmbito do Programa 1.º Direito e que abrangia 75 agregados**, enquadráveis nas categorias de carência habitacional definidas pelo artigo 5.º. Todas as situações identificadas seriam passíveis de resolução através da intervenção do Município, da Casa do Povo de Lavre, do Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila, da Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila e dos proprietários em habitação própria.

Estimou-se que a resolução destas situações indignas iria envolver um **investimento global de cerca de 3 milhões de euros**, maioritariamente para reabilitação de habitações, mas também para aquisição e reabilitação de edifícios ou frações habitacionais. No entanto, desde a conceção e aprovação da ELHMMN, e considerando o caráter mutável do contexto sócio económico dos territórios e das famílias e o caráter dinâmico da própria ELH, emergiu a **necessidade de atualizar o diagnóstico e de mobilizar novas soluções habitacionais**, refletindo-se, naturalmente, na necessidade de **atualizar os valores de referência para a estimativa de investimento**.

Assim, em alinhamento com o determinado no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação, **decidiu o Município de Montemor-o-Novo proceder à primeira atualização da ELHMMN em vigor**. De facto, e de acordo com o n.º 6, “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização”.

¹ Patente no Decreto-Lei n.º 10/04, de 1976, na redação atual, conferida pela Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto.

² Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

³ Aprovado no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e regulamentado na Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação.

⁴ Fonte: CMMMN (2021), *Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo, 1.º Direito*, disponível em <https://bit.ly/3HAGhT4>.

Nesse sentido, o presente documento mantém a abordagem metodológica alinhada com os princípios do 1.º Direito, possuindo, igualmente, um alcance que tem em conta as carências habitacionais no território concelhio. Assim, a 1.ª atualização da ELHMMN integra os seguintes elementos, cumprindo o determinado no n.º 2 do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação:

- **O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território**, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
- **As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas** em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível do desenvolvimento do território;
- **A programação das soluções habitacionais** por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico até 2026;
- **A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover;**
- **A demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do 1.º Direito**, consagrados no artigo 3.º.

A 1.ª atualização da ELHMMN realizou-se através da execução de uma fase única e, partindo do trabalho desenvolvido, o presente documento estrutura-se nos seguintes capítulos:

- **1. Enquadramento e fundamentação:** apresenta o âmbito da 1.ª atualização da ELHMMN, bem como os objetivos, metodologia e a sua estrutura;
- **2. Diagnóstico de situações habitacionais indignas:** caracteriza as situações de condição indigna identificadas no concelho, na sua versão mais recente;
- **3. Modelo estratégico e operacional:** define a atualização da estratégia de intervenção da 1.ª atualização da ELHMMN no âmbito das soluções a promover com o apoio do 1.º Direito, em função das novas situações indignas, das soluções habitacionais e dos novos valores de referência;
- **4. Considerações finais:** síntese conclusiva da 1.ª atualização da ELHMMN;
- **Anexos:** apresenta a documentação de suporte à 1.ª atualização da ELHMMN, concretamente, os valores de referência para as soluções habitacionais a executar e as alterações à ELHMMN aprovada em 2021.

Efetuada o enquadramento geral do presente documento, no capítulo seguinte será apresentado o diagnóstico atualizado das situações habitacionais indignas existentes no concelho de Montemor-o-Novo.

DIAGNÓSTICO DE SITUAÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS

2. DIAGNÓSTICO DE SITUAÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS

Após o enquadramento geral que motivou a concretização da 1.ª atualização da ELHMMN, importa agora olhar com detalhe para as carências habitacionais, para as quais é necessário definir uma solução habitacional com eventual enquadramento no Programa 1º Direito.

O desenvolvimento da ELHMMN aprovada em 2021 partiu de uma análise baseada em indicadores estatísticos, nos pedidos de habitação efetuados por famílias junto dos serviços municipais, nos dados fornecidos por entidades locais com intervenção no setor da habitação e nos dados fornecidos pelos serviços do Município e entidades do setor social proprietárias de habitações com fins sociais. Assim, a ELHMMN identificava 80 situações de condição indigna, enquadradas nas categorias estipuladas pelo artigo 5.º do 1º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), concretamente:

- 26 agregados com pedido de habitação a viver em condições indignas (insalubridade e insegurança, sobrelotação e/ou inadequação);
- 39 agregados em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município (insalubridade e insegurança);
- 5 pessoas com deficiência a necessitar de realojamento em residência autónoma (inadequação);
- 10 agregados a residir em habitação própria a necessitar de apoio para a sua reabilitação (insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação).

Posteriormente, no levantamento realizado em fase de operacionalização da ELH, a equipa técnica do Município procedeu à reavaliação do diagnóstico inicialmente efetuado e identificou **129 situações indignas**, que abrangem **258 indivíduos** (Figura 1).

	 Agregados	 Indivíduos
Agregados com pedido de habitação a residir em condições indignas	30	78
Agregados residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município	50	93
Indivíduos com necessidade de solução habitacional assistida	5	5
Agregados em habitação própria em condição indigna	44	82
Condições habitacionais indignas – Total	129	258

Figura 1. Situações habitacionais indignas atualizadas no concelho de Montemor-o-Novo

Fonte: CMMM, 2023

Agregados com pedido de habitação a residir em condições indignas

No concelho de Montemor-o-Novo, 30 agregados possuem pedidos ativos para atribuição de habitação dirigidos ao Município (78 indivíduos), onde se incluem os casos encaminhados por entidades da Rede Social. Com situações variadas, acumulam carência financeira com condições indignas, tal como definidas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual (Tabela 1).

Tabela 1. Agregados com pedido de habitação a residir com condições indignas

Situação habitacional do agregado	Agregados	Indivíduos
Agregados em precariedade que incluem beneficiários de proteção internacional	2	9
Agregados em precariedade que incluem pessoas em situação de sem-abrigo	1	1
Agregados em precariedade por motivo não renovação do contrato de arrendamento	12	29
Agregados em precariedade - sem especificidade	11	28
Agregados em sobrelotação	2	7
Agregados em inadequação	2	4

Fonte: CMMM, 2023

Neste grupo destacam-se as **peças vulneráveis**, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, nomeadamente 2 agregados em precariedade onde se incluem **beneficiários de proteção internacional** (9 indivíduos) e 1 agregado com **peças em situação de sem-abrigo** (1 indivíduo).

Além das peças vulneráveis, verificam-se 12 agregados em precariedade por **não renovação do contrato de arrendamento** (29 indivíduos). Também se verificam 11 agregados em precariedade, sendo que alguns com crianças pequenas residem em quartos, outros encontram-se em casas emprestadas temporária e transitoriamente e não conseguem aceder autonomamente ao mercado de habitação, encontrando-se frequentemente em sobrelotação, insalubridade e insegurança e outros solicitaram pedido de habitação porque se encontram em incumprimento do pagamento da renda, abrangendo um total de 28 indivíduos. Atendendo à especial vulnerabilidade em que se encontram estas situações e o risco de se tornarem em peças sem-abrigo, o Município de Montemor-o-Novo considera adequada e justificada a sua inclusão em **precariedade, sem especificidade**.

Por fim, de entre os pedidos de habitação municipal encontram-se 2 agregados em **sobrelotação** (7 indivíduos) e 2 agregados em **inadequação** (4 indivíduos).

Para solucionar estas situações, a Casa do Povo irá reabilitar 1 fogo da sua propriedade que se encontra devoluto e o Município de Montemor-o-Novo irá reabilitar 12 fogos da sua propriedade, que também se encontram devolutos, e adquirir e reabilitar 17 fogos (9 localizados em ARU da cidade e 8 no concelho), enquanto entidades beneficiárias do 1.º Direito. As ações da medida M1.1 (A1.1.1 a A1.1.6) destinam-se a solucionar estas situações e encontram-se detalhadas no capítulo 3.2.

Agregados residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município

No concelho de Montemor-o-Novo contabilizam-se 50 agregados a residir em habitações da propriedade de três entidades do setor social e do Município, num total de 93 indivíduos, que se encontram em insalubridade e insegurança (Tabela 2).

Tabela 2. Agregados residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município

Entidade proprietária	Agregados	Indivíduos
Agregados em insalubridade e insegurança em habitações da Casa do Povo de Lavre	13	23
Agregados em insalubridade e insegurança em habitações do Centro Paroquial de N. Sra. da Vila	9	18
Agregados em insalubridade e insegurança em habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila	10	23
Agregados em insalubridade e insegurança em habitações do Município	18	29

Fonte: CMMM, 2023

Face a este cenário, as entidades do setor social e o Município de Montemor-o-Novo deverão proceder à reabilitação das habitações onde residem os agregados sinalizados, enquanto entidades beneficiárias do 1.º Direito. Em termos de diagnóstico, com exceção das situações indignas associadas à habitação municipal, as restantes mantêm-se inalteradas desde a ELHMMN aprovada em 2021. Neste âmbito, a reabilitação das habitações das entidades do setor social encontra-se especificada nas ações A1.2.1 a A1.2.3 da medida M1.2 e a reabilitação das habitações do Município será detalhada na ação A1.3.1 da medida M1.3 (capítulo 3.2).

Indivíduos com necessidade de solução habitacional assistida

No concelho de Montemor-o-Novo foram identificados 5 indivíduos com deficiência, mas com autonomia, que se encontram em inadequação e com necessidade de uma solução habitacional assistida, de forma a evitar a sua institucionalização.

Para solucionar estas situações indignas, o Município de Montemor-o-Novo irá proceder ao seu realojamento em residência autónoma através da aquisição e reabilitação de um edifício, enquanto entidade beneficiária do 1.º Direito. Para efeitos de caracterização, estas situações diagnosticadas também não sofreram alterações desde a ELHMMN aprovada em 2021. A resolução destas situações encontra-se patente na ação A1.3.1 da medida M3.1 (capítulo 3.2).

Agregados em habitação própria em condição indigna

Por fim, foram identificados 44 proprietários a residir em habitações que se encontram em condição indigna (82 indivíduos), nomeadamente, em insalubridade e insegurança, em sobrelotação e em inadequação (Tabela 3).

Perspetiva-se que a resolução destas situações indignas passe pela reabilitação dos fogos identificados, por iniciativa dos proprietários, que se assumirão beneficiários diretos do 1.º Direito, tal como descrito nas ações A4.1.1, A4.1.2 e A4.1.3 da medida M4.1 (capítulo 3.2).

Tabela 3. Agregados em habitação própria em condição indigna

Condição habitacional indigna do agregado	Agregados	Indivíduos
Insalubridade e insegurança	33	46
Sobrelotação	5	25
Inadequação	6	11

Fonte: CMMMN, 2023

Completado o diagnóstico das situações habitacionais indignas do concelho de Montemor-o-Novo, o próximo capítulo incidirá no modelo estratégico e operacional com vista à sua resolução.

MODELO ESTRATÉGICO E OPERACIONAL

3. MODELO ESTRATÉGICO E OPERACIONAL

Estabelecida a atualização do diagnóstico das situações habitacionais indignas do concelho de Montemor-o-Novo, encontram-se reunidas as condições que permitem fundamentar as linhas gerais da 1.ª atualização da ELHMMN, não sem antes apresentar e enquadrar, em traços gerais, o modelo estratégico adotado na ELHMMN aprovada e em vigor, enquanto ponto de partida para a 1ª atualização que aqui se propõe.

3.1 Modelo Estratégico da ELHMMN

A ELHMMN aprovada em 2021 estabelece a visão de que, 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, ...)”*, (CMMMN, 2021).

Com o objetivo geral de *“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”* (CMMMN, 2021), a ELHMMN aprovada em 2021 apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

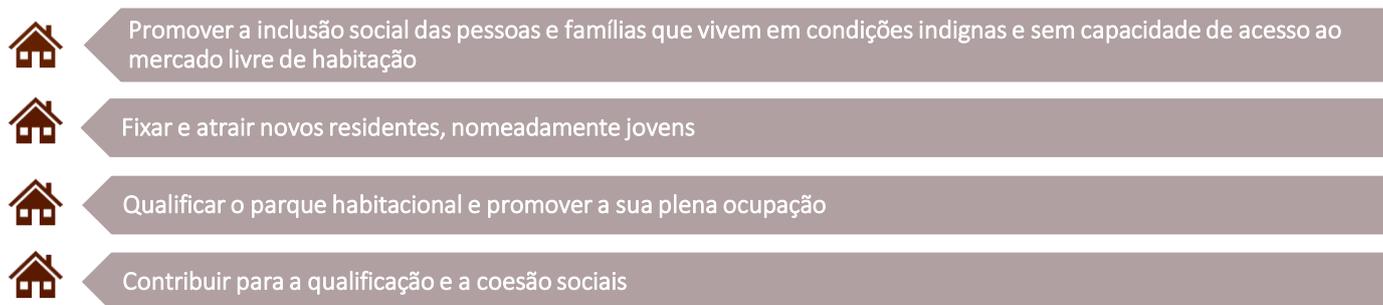


Figura 2. Objetivos gerais da ELHMMN aprovada em 2021

Fonte: CMMMN, 2021

Neste sentido, o quadro estratégico da ELHMMN aprovada em 2021 encontra-se estruturado em 7 linhas de intervenção (L) e respetivos objetivos específicos (OE), que enquadram as medidas a implementar. Destes, destacam-se as primeiras quatro L e respetivos objetivos, que se desenvolvem no volume da ELH relativo ao 1.º Direito (Figura 3).

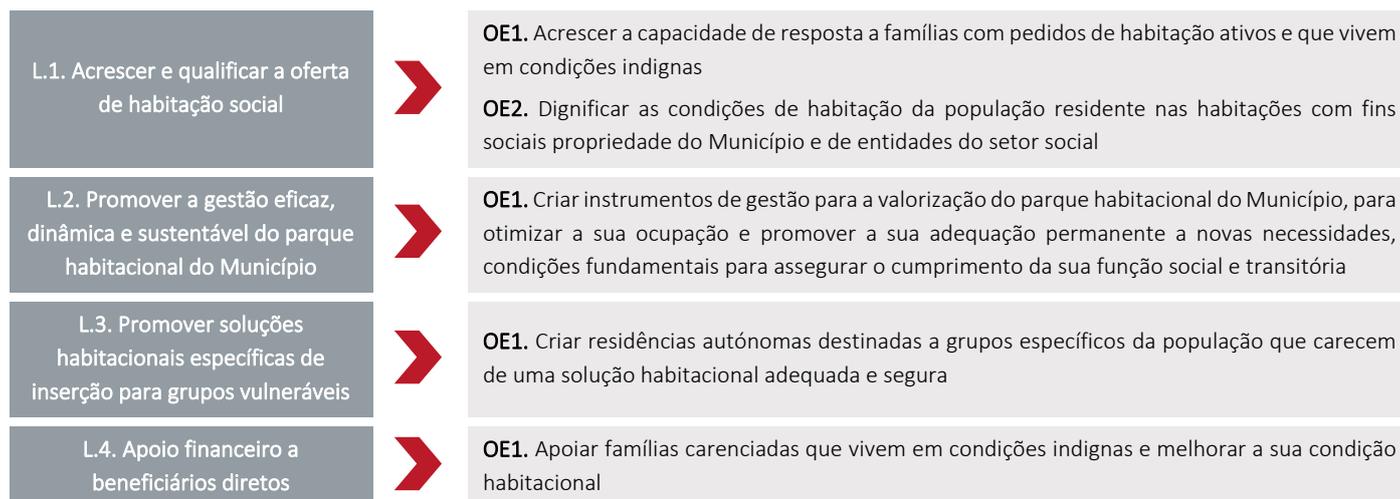


Figura 3. Linhas de intervenção e respetivos objetivos estratégicos da ELHMMN aprovada em 2021

Fonte: CMMMN, 2021

Na sua globalidade, as soluções propostas na ELHMMN aprovada em 2021 pretendem abranger agregados a viver em condições habitacionais indignas, através de intervenções de reabilitação do edificado existente, esperando os seguintes resultados:

- **Realojamento de 26 agregados com pedido de habitação**, a viver em condições indignas;
- **Melhoria das condições de habitabilidade de 39 agregados residentes em habitações sociais** da propriedade de entidades do setor social e do Município⁵;
- **Realojamento de 5 indivíduos com deficiência**, em Residência Autónoma;
- **Melhoria da condição habitacional de 10 agregados**, através de apoio direto.

A ELHMMN aprovada em 2021 foi programada para ser consolidada operativamente até ao ano de 2025, através de sete medidas que perspetivavam a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais a executar pelo Município de Montemor-o-Novo (23 fogos), por entidades do setor social (33) e pelos proprietários privados que residem em condição indigna (10) e através da aquisição e reabilitação de edifícios ou frações habitacionais pelo Município (10), sendo que, destes, 9 fogos localizar-se-iam em ARU. No total, seriam mobilizados 76 fogos de tipologias T1, T2, T3 e T4, numa estimativa global de implementação que rondaria 3,1 milhões de euros (Figura 4 e Figura 5).

⁵ 32 agregados a residir em habitações do setor social e 7 agregados a residir em património municipal.

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 N.ª S.ª 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 N.ª S.ª da Vila	Cidade. União de Freguesias de N.ª S.ª da Vila e Vila do Bispo	Insalubridade, insegurança.	10	23	7	3	-	-	10	Fábrica da Igreja da Paróquia de N.ª S.ª da Vila
M1.2.2. Reabilitação de habitações propriedade do Centro Social Paroquial de N.ª Sr.ª da Vila	Cidade. União de Freguesias de N.ª S.ª da Vila e Vila do Bispo	Insalubridade, insegurança.	9	18	-	9	-	-	9	Centro Social Paroquial de N.ª Sr.ª 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 N.ª S.ª 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	

Figura 4. Medidas a implementar, população a abranger e entidades beneficiárias da ELHMMN aprovada em 2021

Fonte: CMMMM, 2021 (extrato)

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 N.ª S.ª 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 N.ª Sr.ª 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

Figura 5. Cronograma de execução da ELHMMN aprovada em 2021

Fonte: CMMMM, 2021 (extrato)

3.2 Modelo Estratégico da 1.ª Atualização à ELHMMN

A 1.ª atualização da ELHMMN tem como objetivo fundamental a resolução das situações indignas caracterizadas no capítulo 2 do presente documento, que resultam de uma atualização na qual foram acrescentados mais agregados com pedidos de habitação social, mais beneficiários diretos e atualizadas soluções habitacionais, bem como o custo de promoção, porquanto o estimado na ELHMMN aprovada em 2021 se revelou insuficiente para a concretização das ações necessárias.

Assim, a presente 1.ª Atualização incide apenas nas medidas patentes na ELHMMN aprovada em 2021 com articulação e enquadramento no Programa 1.º Direito, nomeadamente as inseridas na Linha de Intervenção 1 (L1.), Linha de Intervenção 3 (L3.) e Linha de Intervenção 4 (L4.).

Para esse fim, a 1.ª Atualização da ELHMMN prevê que as soluções habitacionais passem, genericamente, pela **reabilitação** de edificado por iniciativa do Município, de entidades do setor social⁶ e dos proprietários⁷ e pelo realojamento de agregados através de **aquisição e reabilitação** de imóveis⁸, preferencialmente na freguesia de origem dos agregados, maioritariamente em ARU, e em cumprimento do disposto na Lei de Bases da Habitação⁹ (LBH).

Para uma operacionalização eficaz e simplificada, a 1.ª atualização da ELHMMN **altera e adapta 5 medidas da ELHMMN aprovada em 2021**, concretamente, as medidas M1.1, M1.2 (e submedidas M1.2.1, M1.2.2 e M1.2.3), M1.3, M3.1 e M4.1, em função da atualização do diagnóstico, que passam a desdobrar-se em **14 ações concretas** (Anexo I). Em resumo (Figura 6):

- **M1.1.: procura dar resposta aos pedidos de habitação municipal** (desdobrada em 6 ações onde são promovidas soluções habitacionais de reabilitação de fogos devolutos e de aquisição e reabilitação, cujo promotor é maioritariamente o Município, mas a Casa do Povo de Lavre também é aqui promotora de uma solução habitacional);
- **M1.2.: visa a reabilitação do parque habitacional de três entidades do setor social do concelho** (desdobrada em 3 ações, uma por cada entidade);
- **M1.3.: destina-se à reabilitação do parque habitacional municipal** (1 ação);
- **M3.1.: prevê o realojamento de 5 indivíduos que se encontram em inadequação** (1 ação);
- **M4.1.: objetiva dar apoio aos beneficiários diretos na resolução da sua condição habitacional indigna** (desdobrada em 3 ações).

⁶ Conforme alínea c) do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

⁷ Conforme subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

⁸ Isto é, aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, nos termos do definido na alínea a) do artigo 28.º.

⁹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, artigo 11.º.

L.1. Acrescer e qualificar a oferta de habitação social
M1.1 – Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A1.1.1 – Resolver a condição indigna de pessoas vulneráveis em precariedade - beneficiários de proteção internacional ▪ A1.1.2 – Resolver a condição indigna de pessoas vulneráveis em precariedade - pessoas em situação de sem-abrigo ▪ A1.1.3 – Resolver a condição indigna de agregados em precariedade - não renovação do contrato de arrendamento ▪ A1.1.4 – Resolver a condição indigna de agregados em precariedade - sem especificidade ▪ A1.1.5 – Resolver a condição indigna de agregados em sobrelotação ▪ A1.1.6 – Resolver a condição indigna de agregados em inadequação
M1.2 – Reabilitação de habitações propriedade de entidades do setor social
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A1.2.1 – Reabilitar o parque habitacional da Casa do Povo de Lavre ▪ A1.2.2 – Reabilitar o parque habitacional do Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila ▪ A1.2.3 – Reabilitar o parque habitacional da Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila
M1.3 – Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A1.3.1 – Reabilitar o parque habitacional municipal
L.3. Promover soluções habitacionais específicas de inserção para grupos vulneráveis
M3.1 – Criação de uma Residência autónoma para pessoas com deficiência
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A3.1.1 – Criar uma residência autónoma para pessoas em inadequação
L.4. Apoio financeiro a beneficiários diretos
M4.1 – Apoio a agregados em habitação própria em condição indigna
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A4.1.1 – Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente – insalubridade e insegurança ▪ A4.1.2 – Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente – sobrelotação ▪ A4.1.3 – Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente – inadequação

Figura 6. Linhas de intervenção, medidas e ações da 1.ª atualização da ELHMMN

Por uma questão de simplificação e agilização da operacionalização, o valor de referência por metro quadrado das soluções habitacionais a promover cifra-se em **1.216,96 €**, tanto para as **soluções de reabilitação** como para as **soluções de aquisição e reabilitação de fogos**, de acordo com o estipulado no 1.º Direito e validado com o apoio do IHRU, I.P.. Este valor inclui as despesas elencadas no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação. Em todas as soluções foram consideradas as **áreas médias de referência**¹⁰ da habitação a custos controlados (HCC) para as tipologias de habitação, resultando no seguinte quadro de soluções habitacionais e cronograma simplificado (Tabela 4).

¹⁰ Conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados, com as alterações previstas na Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril.

De um modo genérico, a priorização das soluções habitacionais a implementar estrutura-se em dois níveis distintos, com influência ao nível da execução, considerando a capacidade de resposta dos serviços municipais. Com indicação de **Prioridade 1**, encontram-se as soluções habitacionais prioritárias, cuja implementação terá início, preferencialmente, no ano de 2023. Com indicação de **Prioridade 2**, encontram-se as restantes soluções habitacionais, a implementar em 2024, procurando obter o máximo de financiamento através da articulação entre Programa 1/º Direito e PRR e observando a capacidade de resposta dos serviços municipais. Partindo destes pressupostos, espera-se que as soluções de aquisição e reabilitação de fogos ocorram ao longo dos três primeiros anos de implementação da 1.ª atualização da ELHMMN, mas principalmente ao longo de 2024. Por outro lado, perspetiva-se que os fogos a reabilitar pelo município que, possuem prioridade 1, tenham a sua execução iniciada já em 2023 e os que possuem prioridade 2 tenham a sua execução em 2024. As restantes soluções habitacionais de prioridade 2 terão a sua execução a iniciar em 2024.

Tabela 4. Cronograma simplificado da execução das medidas da 1.ª atualização da ELHMMN

Ação	Promotor	Prioridade	Solução habitacional	2023	2024	2025	Total
A1.1.1	Município	1 e 2	Reabilitação	-	1 T4	-	155.771 €
			Aquisição e Reabilitação	1 T4	155.771 €	-	155.771 €
A1.1.2	Município	2	Reabilitação	-	1 T1	-	88.838 €
A1.1.3	Município	1 e 2	Reabilitação	2 T3	1 T1; 4 T2	-	836.052 €
			Aquisição e Reabilitação	2 T3	3 T2	-	631.602 €
A1.1.4	CPL	1	Reabilitação	1 T2	-	-	115.611 €
	Município	1	Reabilitação	1 T3	-	-	142.384 €
	Município	1	Aquisição e Reabilitação	2 T1	3 T2	2 T3; 2 T4	1.120.820 €
A1.1.5	Município	1	Reabilitação	1 T3	-	-	142.384 €
			Aquisição e Reabilitação	*	1 T3	-	142.384 €
A1.1.6	Município	2	Reabilitação	*	1 T3	-	142.384 €
			Aquisição e Reabilitação	*	1 T1	-	88.893 €
A1.2.1	CPL	1	Reabilitação	13 T2	-	-	1.502.946 €
A1.2.2	CSPNSV	2	Reabilitação	*	9 T2	-	1.040.501 €
			Aquisição e Reabilitação	*	3 T2; 7 T1	-	968.700 €
A1.2.3	FIPNSV	2	Reabilitação	*	3 T2; 7 T1	-	968.700 €
A1.3.1	Município	1 e 2	Reabilitação	4 T2; 7 T3	1 T1; 6 T2	-	2.241.640 €
A3.1.1	Município	2	Aquisição e Reabilitação	-	250 m ²	-	304.240 €
A4.1.1	Beneficiários diretos	2	Reabilitação	4 T1; 4 T2; 1 T3; 1 T4	5 T1; 6 T2; 2 T3	5 T1; 4 T2; 1 T3	3.587.598 €
				1.115.952 €	1.422.626 €	1.049.020 €	

A4.1.2	Beneficiários diretos	2	Reabilitação	1 T3	2 T4	1 T4; 1 T5	792.241 €
				142.384 €	311.542 €	338.315 €	
A4.1.3	Beneficiários diretos	2	Reabilitação	1 T1; 1 T2	1 T1; 1 T2	1 T1; 1 T3	640.121 €
				204.449 €	204.449 €	231.222 €	
Investimento do Município							6.193.109 €
Investimento da Casa do Povo de Lavre							1.618.557 €
Investimento do Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila							1.040.501 €
Investimento da Fábrica da Igreja de N. Sra. da Vila							968.700 €
Investimento dos beneficiários diretos							5.019.960 €
Investimento total							14.840.827 €

Notas: CPL – Casa do Povo de Lavre; CSPNSV – Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila; FIPNSV – Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila; *- Perspetiva-se resolução de trâmites processuais. Estimativas de investimento arredondadas às unidades.

Estima-se que o investimento global a realizar para solucionar as situações indignas identificadas ronde os **14,8 milhões de euros**, sendo que o **investimento municipal será de cerca de 6,2 milhões de euros**, o **investimento das entidades beneficiárias do setor social será, no total, aproximadamente 3,6 milhões de euros** e o **investimento dos beneficiários diretos será de aproximadamente 5,0 milhões de euros**.

Importa salvaguardar que, não obstante a procura de valores de referência adequados à realidade do concelho de Montemor-o-Novo, os valores de investimento apresentados **deverão ser encarados como estimativas ou previsões**, pelo que **poderão sofrer ajustes à data da candidatura, de acordo com as necessidades reais de intervenção e com os valores de mercado praticados**.

Do mesmo modo, a **priorização dos agregados em condição indigna poderá sofrer ajustes ao longo da operacionalização da 1.ª atualização da ELHMMN**, decorrente de eventuais alterações registadas pela equipa técnica municipal que os acompanha.

As soluções habitacionais de aquisição e reabilitação a promover pelo Município, mantêm os 9 fogos em ARU da cidade previstos na ELHMMN aprovada em 2021, perspetivando a aquisição adicional de mais 8 fogos no concelho, de forma descentralizada.

Por fim, a calendarização das soluções também poderá sofrer ajustes ao longo da operacionalização da 1.ª atualização da ELHMMN, decorrentes de trâmites processuais que se revelem mais morosos, em especial no que respeita às soluções habitacionais a promover pelos beneficiários diretos.

Neste sentido, a Tabela 5 resume a previsão da programação financeira da ELHMMN, comparando as soluções e as estimativas de investimento da ELH aprovada em 2021 e da 1.ª atualização da ELHMMN.

Tabela 5. Previsão da programação financeira da ELHMMN

Entidade promotora	Medida	ELH aprovada em 2021		1.ª Atualização ELHMMN	
		N.º de fogos / alojamentos	Total	N.º de fogos / alojamentos	Total
Município	Aquisição para Reabilitação de habitações devolutas nas ARU da Cidade	9	722.124 €	9	1.107.434 €
	Aquisição para Reabilitação de habitações devolutas no Concelho	0	0	8	1.031.982 €
	Reabilitação do parque habitacional do Município	23	1.230.306 €	30	3.749.454 €
	Aquisição para Reabilitação de Unidade Residencial/	5	90.000 €	5	304.240 €
	Subtotal	37	2.092.430 €	52	6.193.109 €
Setor social	Reabilitação do parque habitacional da Fábrica da Igreja da Paróquia N Sra. da Vila	10	126.295 €	10	968.700 €
	Reabilitação do parque habitacional do Centro Social Paroquial N. Sra. da Vila	9	248.235 €	9	1.040.501 €
	Reabilitação do parque habitacional da Casa do Povo de Lavre	14	347.730 €	14	1.618.557 €
	Subtotal	33	722.260 €	33	3.627.758 €
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	10	300.000 €	44	5.019.960 €
	Subtotal	10	300.000 €	44	5.019.960 €
Total		80	3.114.690 €	129	14.840.827 €

Fonte: CMMMN, 2023

3.3 Operacionalização da ELHMMN

No presente subcapítulo resume-se a operacionalização da 1.ª atualização da ELHMMN em fichas de ação, com valores de investimento arredondados às unidades.

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.1 Resolver a condição indigna de pessoas vulneráveis em precariedade - beneficiários de proteção internacional

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 311.542 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)

Prioridade 1 e 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram atualmente 9 indivíduos em 2 agregados com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, que respeitam a beneficiários de proteção internacional, *i.e.*, **pessoas vulneráveis**, identificadas no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação (capítulo 2).

Para o efeito, o Município irá **reabilitar (R)** 1 fogo da sua propriedade (prioridade 2) e **adquirir e reabilitar (A+R)** 1 fogo (prioridade 1), preferencialmente em ARU, respeitando sempre o artigo 11.º da LBH, e promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social e, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte, para o realojamento destes agregados.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar (R)	N.º de fogos a adquirir e a reabilitar (A+R)
T4	1	1
Total	1	1

Perspetiva-se que esta ação seja executada no primeiro ano de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023		2024		2025	
R	A+R	R	A+R	R	A+R
-	1fogo	1 fogo	-	-	-
-	1 T4	1 T4	-	-	-
-	155.771 €	155.771 €	-	-	-

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.2 Resolver a condição indigna de pessoas vulneráveis em precariedade - pessoas em situação de sem-abrigo

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 88.838 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Prioridade 1

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontra 1 agregado composto por 1 indivíduo com pedido de habitação ativo na Câmara Municipal, concretamente de pessoa em situação de sem-abrigo que, de acordo com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, integra o grupo de **pessoas vulneráveis** (caracterizado no capítulo 2).

Para o efeito, o Município irá **reabilitar (R)** 1 fogo da sua propriedade, promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social, na tipologia identificada de seguida, para o realojamento deste agregado.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T1	1
Total	1

Perspetiva-se que esta ação seja executada no primeiro ano de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
1 Fogo	-	-
1 T1	-	-
88.838 €	-	-

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.3 Resolver a condição indigna de agregados em precariedade – não renovação do contrato de arrendamento

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 1.467.654 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)

Prioridade 1 e 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 12 agregados com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em situação de não renovação do contrato de arrendamento (29 indivíduos) e, portanto, em precariedade, de acordo com o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, o Município irá **reabilitar (R)** 7 fogos da sua propriedade (prioridade 1 e 2), e **adquirir e reabilitar (A+R)** 5 fogos (prioridade 1), localizados preferencialmente em ARU, respeitando sempre o artigo 11.º da LBH, e promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social e, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte, para o realojamento destes agregados.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar (R)	N.º de fogos a adquirir e a reabilitar (A+R)
T1	1	0
T2	4	3
T3	2	2
Total	7	5

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023		2024		2025	
R	A+R	R	A+R	R	A+R
2 fogos	2 fogos	5 fogos	3 fogos	-	-
2 T3	2 T3	1 T1; 4 T2	3 T2	-	-
284.769 €	284.769 €	551.283 €	346.834 €	-	-

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.4 Resolver a condição indigna de agregados em precariedade – sem especificidade

Promotor: Casa do Povo de Lavre - CPL Município de Montemor-o-Novo – MMMN	Investimento: 1.378.816 € CPL – 115.611 €; MMMN – 1.263.204 €
Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º) Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)	Prioridade 1

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 11 agregados (28 indivíduos) com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em situação de precariedade, conforme o artigo 5.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua atual redação, sem especificidade (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, a Casa do Povo de Lavre irá **reabilitar (CPL-R)** 1 fogo da sua propriedade e o Município também irá **reabilitar (MMMN-R)** 1 fogo e irá **adquirir e reabilitar (MMMN-A+R)** 9 fogos, localizados preferencialmente em ARU, respeitando sempre o artigo 11.º da LBH, e promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social e, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte, para o realojamento destes agregados.

Tipologia	CPL: N.º de fogos a reabilitar (CPL-R)	MMMN: N.º de fogos a reabilitar (MMN-R)	MMMN: N.º de fogos a adquirir e a reabilitar (MMN-A+R)
T1	0	0	2
T2	1	0	3
T3	0	1	2
T4	0	0	2
Total	1	1	9

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos três primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023			2024			2025		
CPL-R	MMMN-R	MMMN-A+R	CPL-R	MMMN-R	MMMN-A+R	CPL-R	MMMN-R	MMMN-A+R
1 fogo	1 fogo	2 fogos	-	-	3 fogos	-	-	4 fogos
1 T2	1 T3	2 T1	-	-	3 T2	-	-	2 T3; 2T4
115.611 €	142.384 €	177.676 €	-	-	346.834 €	-	-	596.310 €

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.5 Resolver a condição indigna de agregados em sobrelotação

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 284.769 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)

Prioridade 1

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 2 agregados com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em sobrelotação (7 indivíduos), em conformidade com o definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, o Município irá **reabilitar (R)** 1 fogo da sua propriedade, e **adquirir e reabilitar (A+R)** 1 fogo, localizado preferencialmente em ARU, respeitando sempre o artigo 11.º da LBH, e promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social e, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte, para o realojamento destes agregados.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar (R)	N.º de fogos a adquirir e a reabilitar (A+R)
T3	1	1
Total	1	1

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023		2024		2025	
R	A+R	R	A+R	R	A+R
1 fogo	*	-	1 fogo	-	-
1 T3	*	-	1 T3	-	-
142.384 €	*	-	142.384 €	-	-

* - Perspetiva-se a resolução de trâmites processuais.

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

M1.1 Resolução da condição indigna de agregados com pedido de habitação

A1.1.6 Resolver a condição indigna de agregados em inadequação

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 231.222 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)

Prioridade 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 2 agregados com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em inadequação (4 indivíduos), de acordo com o definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, o Município irá **reabilitar (R)** 1 fogo da sua propriedade, e **adquirir e reabilitar (A+R)** 1 fogo, localizado preferencialmente em ARU, respeitando sempre o artigo 11.º da LBH, e promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social e, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte, para o realojamento destes agregados.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar (R)	N.º de fogos a adquirir e a reabilitar (A+R)
T1	0	1
T3	1	0
Total	1	1

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023		2024		2025	
R	A+R	R	A+R	R	A+R
*	*	1 fogo	1 fogo	-	-
*	*	1 T3	1 T1	-	-
*	*	142.384 €	88.838 €	-	-

* - Perspetiva-se a resolução de trâmites processuais.

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

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

A1.2.1 Reabilitar o parque habitacional da Casa do Povo de Lavre

Promotor: Casa do Povo de Lavre

Investimento: 1.502.946 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Prioridade 1

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 13 agregados (23 indivíduos) em insalubridade e insegurança, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, a residir em habitações da propriedade da Casa do Povo de Lavre (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, a Casa do Povo de Lavre irá **reabilitar (R)** 13 fogos, promovendo a reabilitação do edificado, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T2	13
Total	13

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
*	13 fogos	-
*	13 T2	-
*	1.502.946 €	-

* - Perspetiva-se a resolução de trâmites processuais.

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

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

A1.2.2 Reabilitar o parque habitacional do Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila

Promotor: Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila

Investimento: 1.040.501 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Prioridade 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 9 agregados (18 indivíduos) em insalubridade e insegurança, de acordo com o estipulado no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, a residir em habitações da propriedade do Centro Social Paroquial de N. Sra. da Vila (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, o Centro Social de N. Sra. da Vila irá **reabilitar (R)** 9 fogos, promovendo a reabilitação do edificado, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T2	9
Total	9

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
*	9 fogos	-
*	9 T2	-
*	1.040.501 €	-

* - Perspetiva-se a resolução de trâmites processuais.

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

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

A1.2.3 Reabilitar o parque habitacional da Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila

Promotor: Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila

Investimento: 968.700 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Prioridade 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 10 agregados (23 indivíduos) em insalubridade e insegurança, de acordo com o estipulado no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, a residir em habitações da propriedade da Fábrica da Igreja da Paróquia de N. Sra. da Vila (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, a Fábrica da Igreja de N. Sra. da Vila irá **reabilitar (R)** 10 fogos, promovendo a reabilitação do edificado, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T1	7
T2	3
Total	10

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
*	10 fogos	-
*	7 T1; 3 T2	-
*	968.700 €	-

* - Perspetiva-se a resolução de trâmites processuais.

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

M1.3 Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município

A1.3.1 Reabilitar o parque habitacional municipal

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 2.241.640 €

Solução habitacional: Reabilitação (alínea c) do artigo 27.º)

Prioridade 1 e 2

A presente ação visa resolver a situação indigna em que se encontram 18 agregados (29 indivíduos) em insalubridade e insegurança, de acordo com o estipulado no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, a residir em habitações da propriedade do Município de Montemor-o-Novo (caracterizados no capítulo 2).

Para o efeito, o Município de Montemor-o-Novo irá **reabilitar (R)** 18 fogos (prioridade 1 e 2), promovendo a reabilitação do edificado e a inclusão social, segundo as tipologias especificadas na tabela seguinte.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T1	1
T2	10
T3	7
Total	18

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
11 fogos	7 fogos	-
4 T2; 7 T3	1 T1; 6T2	-
1.459.135 €	782.505 €	-

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

M3.1 Criação de uma residência autónoma para pessoas com deficiência

A3.1.1 Criar uma residência autónoma para pessoas em inadequação

Promotor: Município de Montemor-o-Novo

Investimento: 304.240 €

Solução habitacional: Aquisição e reabilitação (alínea a) do artigo 28.º)

Prioridade 2

A presente ação visa a aquisição e reabilitação de um edifício ou fração na cidade de Montemor-o-Novo destinado a pessoas com deficiência, mas com autonomia, que se encontram em inadequação, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, garantindo-lhes uma solução habitacional assistida e evitando, desta forma, a sua institucionalização (caracterizados no capítulo 2).

O Município será responsável pela criação de uma residência autónoma através da aquisição e reabilitação de um edifício com 250 m² de área e 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.

A solução habitacional será constituída por unidades residenciais que darão resposta a 5 agregados (5 indivíduos). Contudo, o número de unidades residenciais poderá ser inferior a 5, destinadas a utilização habitacional exclusiva ou coletiva, tal como previsto na alínea q) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos dois primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
-	5 fogos/alojamentos	-
-	250 m ²	-
-	304.240 €	-

L.4. Apoio a agregados em habitação própria em condição habitacional indigna

M4.1 Apoio à resolução da condição indigna de beneficiários diretos

A4.1.1 Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente – insalubridade e insegurança

Promotor: Beneficiários diretos

Investimento: 3.587.598 €

Solução habitacional: Reabilitação de habitação de que sejam titulares (subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º)

Prioridade 2

A presente ação visa a resolução das situações indignas identificadas no concelho de Montemor-o-Novo, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, que abrangem **33 agregados** (46 indivíduos) a residir em habitação própria e que se encontram em insalubridade e insegurança (capítulo 2).

Para a sua resolução, perspetiva-se que os **proprietários promovam a reabilitação das habitações de que são titulares**, conforme descrito na subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T1	14
T2	14
T3	4
T4	1
Total	33

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos três primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
10 fogos	13 fogos	10 fogos
4 T1; 4 T2; 1 T3; 1 T4	5 T1; 6 T2; 2 T3	5 T1; 4 T2; 1 T3
1.115.952 €	1.422.626 €	1.049.020 €

L.4. Apoio a agregados em habitação própria em condição habitacional indigna

M4.1 Apoio à resolução da condição indigna de beneficiários diretos

A4.1.2 Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente - sobrelotação

Promotor: Beneficiários diretos

Investimento: 792.241 €

Solução habitacional: Reabilitação de habitação de que sejam titulares (subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º)

Prioridade 2

A presente ação visa a resolução das situações indignas identificadas no concelho de Montemor-o-Novo, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, que abrangem **5 agregados** (25 indivíduos) a residir em habitação própria e que se encontram em sobrelotação (capítulo 2).

Para a sua resolução, e à semelhança da ação anterior, perspectiva-se que os **proprietários promovam a reabilitação das habitações de que são titulares**, conforme descrito na subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T3	1
T4	3
T5	1
Total	5

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos três primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
1 fogo	2 fogos	2 fogos
1 T3	2 T4	1 T4; 1 T5
142.384 €	311.542 €	338.315 €

L.4. Apoio a agregados em habitação própria em condição habitacional indigna

M4.1 Apoio à resolução da condição indigna de beneficiários diretos

A4.1.1 Apoiar beneficiários diretos na reabilitação de habitação própria e permanente - inadequação

Promotor: Beneficiários diretos

Investimento: 640.121 €

Solução habitacional: Reabilitação de habitação de que sejam titulares (subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º)

Prioridade 2

A presente ação visa a resolução das situações indignas identificadas no concelho de Montemor-o-Novo, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, que abrangem **6 agregados** (10 indivíduos) a residir em habitação própria e que se encontram em inadequação (capítulo 2).

Para a sua resolução, e tal como nas duas ações anteriores, perspetiva-se que os **proprietários promovam a reabilitação das habitações de que são titulares**, conforme descrito na subalínea ii) da alínea a) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Tipologia	N.º de fogos a reabilitar
T1	3
T2	2
T3	1
Total	6

Perspetiva-se que esta ação seja executada nos três primeiros anos de vigência da 1.ª atualização da ELHMMN.

2023	2024	2025
2 fogos	2 fogos	2 fogos
1 T1; 1 T2	1 T1; 1 T2	1 T1; 1 T3
204.449 €	204.449 €	231.222 €

3.4 Alinhamento da ELHMMN com os Princípios do 1.º Direito

O quadro estratégico e operacional definido na 1.ª atualização da ELHMMN encontra-se alinhado com os 12 princípios do 1º Direito.

Princípio da acessibilidade habitacional	A 1.ª atualização da ELHMMN visa dar resposta aos casos de carência habitacional sinalizados, através de soluções habitacionais propostas numa lógica de adequação aos rendimentos e necessidades das famílias para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento, sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas.
Princípio do planeamento estratégico local	A abordagem estratégica apresentada na 1.ª atualização da ELHMMN articula-se com a política municipal de habitação, quer a nível de ocupação do solo quer a nível da requalificação do parque edificado, tendo em consideração que as opções tomadas passam maioritariamente pela reabilitação de imóveis, contribuindo para a coesão socio territorial e económica, para a igualdade e não discriminação e para a sustentabilidade dos espaços urbanos.
Princípio da integração social	A 1.ª atualização da ELHMMN assegura a integração social, uma vez que prevê a aquisição e reabilitação de imóveis em diversos aglomerados, criando respostas próximas dos casos identificados. Desta forma, promove a integração dos agregados nas comunidades residentes.
Princípio da estabilidade	A 1.ª atualização da ELHMMN permite consolidar e reforçar a intervenção municipal no domínio da habitação, através da promoção de habitação permanente, visando especialmente as pessoas mais desprotegidas, garantindo o princípio da estabilidade.
Princípio da cooperação	O princípio da cooperação foi assumido pela autarquia uma vez que a 1.ª atualização da ELHMMN resulta do envolvimento de múltiplas estruturas da Câmara Municipal, bem como um diversificado conjunto de atores do concelho que contribuiu para a identificação de situações habitacionais indignas e para a definição das soluções habitacionais.
Princípio da participação	A 1.ª atualização da ELHMMN prevê um trabalho de proximidade com as situações sinalizadas, assegurando, desta forma, que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.
Princípio da equidade	A 1.ª atualização da ELHMMN observa o princípio da equidade uma vez que as soluções habitacionais propostas exigem quer a intervenção financeira pública, quer privada, assegurando a justa repartição do esforço operacional e financeiro na promoção do acesso à habitação.
Princípio da perequação	As soluções habitacionais da 1.ª atualização da ELHMMN exigem a intervenção pública, e privada, tal como referido no princípio da equidade, assegurando a justa distribuição dos encargos e benefícios decorrentes das operações (reabilitação e aquisição e reabilitação) necessárias, com financiamento pelo 1.º Direito.
Princípio da reabilitação do edificado	A 1.ª atualização da ELHMMN privilegia o reforço da habitação através da aquisição e da reabilitação de edificado já existente como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos. Também as soluções habitacionais a promover pelos beneficiários diretos deverão assentar na reabilitação da habitação.
Princípio do incentivo ao arrendamento	O princípio do incentivo ao arrendamento é assumido na 1.ª atualização da ELHMMN através das soluções habitacionais promovidas pelo município, nomeadamente de aquisição e reabilitação, assentes na posterior disponibilização dos fogos através de arrendamento em regime apoiado.
Princípio das acessibilidades	A acessibilidade será sempre uma premissa a cumprir no âmbito da 1.ª atualização da ELHMMN, nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, proporcionando 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 sustentabilidade ambiental	O princípio da sustentabilidade ambiental e o uso eficiente dos recursos é assegurado na 1.ª atualização da ELHMMN por via da reabilitação do edificado, pela adoção de equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional de recursos e pelo incremento da certificação energética nas intervenções a promover pelos diversos beneficiários finais do 1.º Direito (através do incentivo e capacitação).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Estratégia Local de Habitação do concelho de Montemor-o-Novo, aprovada em 2021, para o horizonte temporal 2021 – 2025 assumiu-se de grande relevância na consolidação da política de habitação do concelho. Este instrumento integrou um diagnóstico territorial e uma caracterização das situações de carência habitacional, os quais constituíram importantes premissas para identificar os principais pontos fortes, fragilidades, oportunidades e ameaças, os quais fundamentaram o modelo estratégico a adotar.

Em fase de operacionalização da ELHMMN, a verificação mais detalhada e atualizada às necessidades de habitação no concelho permitiu confirmar 129 agregados em condição habitacional indigna e fez emergir a necessidade de alterar algumas das soluções habitacionais, bem como a estimativa de investimento preconizadas na versão inicial e aprovada da ELMMN.

Além da natural dinâmica evolutiva das condições socio económicas de cada território e de cada comunidade e das transformações globais entretanto ocorridas no cenário geopolítico, com impactos diretos nos preços inerentes ao setor da construção civil e na capacidade das famílias em fazer face às despesas com habitação, também a entrada em vigor do [“Aviso N.º 01/CO2-i01/2021 \\\n Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”](#), o qual, por via do PRR, vem dotar de financiamento até ao máximo de 100% não reembolsável as soluções habitacionais a promover no quadro do Programa 1.º Direito, reforçam e justificam a necessidade de reavaliação da ELHMMN e sua atualização em várias dimensões, no sentido de melhor responder às necessidades e tirar partido das oportunidades vigentes.

Face a este cenário, e beneficiando do caráter dinâmico que caracteriza e norteia o 1.º Direito, o n.º 6 do artigo 2.º do 1.º Direito, determina que “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização”, no sentido de adaptar e alargar e robustecer a sua intervenção.

Neste âmbito, foram redesenhadas as 5 medidas que visam a resolução de todas as situações indignas, foram atualizadas as estimativas de investimento e foi adaptada a calendarização simplificada da operacionalização, sempre em absoluto alinhamento com os 12 princípios do 1.º Direito e respeitando a Portaria que o regulamenta.

ANEXOS

Anexo I – Alterações à ELHMMN Aprovada em 2021

Diagnóstico das Situações Habitacionais Indignas

ELHMMN aprovada em 2021			1.ª Atualização à ELHMMN		
Situação	Agregados	Indivíduos	Situação	Agregados	Indivíduos
Famílias com pedido de habitação a residir em condições indignas (insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação)	26	-	Agregados com pedido de habitação a residir em condições indignas	30	78
Famílias residentes em habitações sociais propriedade de entidades do setor social e do Município (insalubridade e insegurança)	39	-	Agregados residentes em habitações sociais da propriedade de entidades do setor social e do Município	50	93
Pessoas com necessidade de solução habitacional assistida (inadequação)	-	5	Indivíduos com necessidade de solução habitacional assistida	5	5
Beneficiários diretos em condição indigna (insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação)	10	-	Agregados em habitação própria em condição indigna	44	82

Modelo Estratégico e Operacional

	ELHMMN aprovada em 2021	1.ª Atualização à ELHMMN
Horizonte de execução	2021 - 2025	2023 - 2025
Valores de referência	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação dos fogos a adquirir: 696€/m²; ▪ Reabilitação das habitações das entidades do setor social: 335€/m²; ▪ Reabilitação das habitações do Município em ruínas: 696€/m²; ▪ Reabilitação das habitações do Município com necessidade de obras moderadas e ligeiras: 535€/m²; ▪ Reabilitação das habitações do Município com necessidade de obras ligeiras/acessibilidade: 80€/m²; ▪ Apoio aos BD: verba de 300.000 €. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solução habitacional de reabilitação: 1.216,96€/m²; ▪ Solução habitacional de aquisição e reabilitação: 1.216,96€/m²;
Investimento estimado a realizar pelo Município ¹¹	2.092.430,40 €	6.193.109 €
Investimento estimado a realizar pelas entidades do setor social	722.260,00 €	3.627.758 €
Investimento estimado a realizar pelos Beneficiários diretos	300.000,00 €	5.019.960 €
Investimento total	3.114.690.40 €	14.840.827 €

¹¹ Valores de investimento arredondados às unidades.

Medida da ELHMMN - 1.º Direito		Estado	Medida	Ações da 1.ª Atualização da ELHMMN, - 1.º Direito	
M1.1	9 agregados; 37 indivíduos - 772.124,00 €	Atualizado	M1.1	A1.1.1	2 agregados; 9 indivíduos - 311.542 € (MMMN)
	Reabilitação: 1 2023 - 2024				
	Aquisição e reabilitação: 1 2023				
	A1.1.2			1 agregado; 1 indivíduo - 88.838 € (MMMN)	
				Reabilitação 1 2023 - 2024	
	A1.1.3			12 agregados; 29 indivíduos - 1.467.654 € (MMMN)	
				Reabilitação: 7 2023 - 2024	
	A1.1.4			Aquisição e reabilitação: 5 2023-2024	
				11 agregados; 28 indivíduos	
				Reabilitação (CPL): 1 2023	
Reabilitação (MMMN): 1 2023					
A1.1.5	Aquisição e reabilitação (MMMN): 9 2023-2025				
	1.378.816 € (CPL 115.611 € + MMMN 1.263.204 €)				
	2 agregados; 7 indivíduos - 284.769 € (MMMN)				
A1.1.6	Reabilitação: 1 2023				
	Aquisição e reabilitação: 1 2023 - 2024				
	2 agregados; 4 indivíduos - 231.222 € (MMMN)				
A1.1.6	Reabilitação: 1 2023-2024				
	Aquisição e reabilitação: 1 2023-2024				
M1.2.1	10 agregados; 23 indivíduos - 126.295,00 €	Atualizado	M1.2	A1.2.1	13 agregados; 23 indivíduos - 1.502.946 € (CPL)
Reabilitação: 10 2022-2024		Reabilitação: 13 2023			
M1.2.2	9 agregados; 18 indivíduos - 248.235,00 €	Atualizado	M1.2	A1.2.2	9 agregados; 18 indivíduos - 1.040.501 € (CSPNSV)
Reabilitação: 9 2022-2024		Reabilitação: 9 2023-2024			
M1.2.3	14 agregados; 27 indivíduos - 347.730,00 €	Atualizado	M1.2	A1.2.3	10 agregados; 23 indivíduos - 968.700 € (FIPNSV)
Reabilitação: 14 2022-2024		Reabilitação: 10 2023-2024			
M1.3	23 agregados; 80 indivíduos - 1.230.306,40 €	Atualizado	M1.3	A1.3.1	18 agregados; 29 indivíduos - 2.241.640 € (MMMN)
Reabilitação: 23 2022-2024		Reabilitação: 18 2023-2024			
M3.1	- agregados; 5 indivíduos - 90.000,00 €	Atualizado	M3.1	A3.1.1	5 agregados; 5 indivíduos - 304.240 € (MMMN)
Aquisição e reabilitação: - 2023-2024		Aquisição e reabilitação: 5 2023-2024			
M4.1	10 agregados; - indivíduos - 300.000,00 €	Atualizado	M4.1	A4.1.1	33 agregados; 46 indivíduos 3.587.598 € (BD)
Reabilitação: 10 2022-2026		Reabilitação: 33 2023-2025			
A4.1.2	5 agregados; 25 indivíduos - 792.241 € (BD)				
	Reabilitação: 5 2023-2025				
A4.1.3	6 agregados; 10 indivíduos - 640.121 € (BD)				
	Reabilitação: 6 2023-2025				

