

## 10. Estudo da Habitação



## Índice

A. Introdução .....	3
B. Características Gerais .....	4
B.1. Dos Edifícios Existentes .....	4
B.2. Do Volume Total de Alojamentos Familiares e seu Uso .....	6
C. Pressão Habitacional e Evolução dos Alojamentos Familiares e Seu Uso .....	10
C.1. Pressão Habitacional .....	10
C.2. Evolução dos Alojamentos Familiares / Famílias / Uso ( 1911 / 2001 ) .....	11
D. Condições de Equipamento .....	18
D.1. Caracterização Geral .....	18
E. Carências Existentes .....	23
F. Instrumentos de Promoção Municipal de Habitação .....	24
F.1. Alojamento / Realojamento .....	24
F.1.1. Habitação a Custos Controlados .....	24
F.1.2. Outros Modelos .....	25
F.1.3. PROHABITA .....	26
F.2. Reabilitação .....	29
F.2.1. Recria .....	30
F.2.2. Rehabita .....	33
F.2.3. Recriph .....	34
F.2.4. Solarh .....	36
G. Principais Conclusões e Considerações Finais .....	44
H. Bibliografia .....	47

## A. Introdução

*(...) Qualquer Plano, a qualquer nível, tem de se ocupar com a questão habitacional, porque é um dos principais factores que levam à transformação do território (...).*

*Lobo C., Pardal L., Correia P. e outros, Normas Urbanísticas, Habitação, pag. 102 - 1990*

Dar-se-á ao sector da “Habitação”, tratamento específico no âmbito das diversas funções a analisar, pois assume-se de particular importância equacionar e avaliar correctamente as condições de habitabilidade da população da área em estudo. A existência ou não de população desalojada, a ocupação de alojamentos precários ou barracas, o fenómeno de segunda habitação, as condições sanitárias e de conforto, são entre outros, factores que reflectem as condições de vida de uma comunidade, constituindo o seu conhecimento uma base para o desencadear de acções e medidas para a resolução dos problemas de alojamento, fomentando de modo sustentado o desenvolvimento económico e social.

Não se tratando especificamente de um sector da estrutura produtiva, a “Habitação”, constitui no entanto, um ramo importante do tecido produtivo de qualquer região uma vez que lhe estão associados, os ramos da construção civil e imobiliário. A “Habitação” constitui essencialmente uma necessidade primária e um direito básico de qualquer cidadão, devendo portanto, ser encarada como um ramo das estruturas de consumo, o que determinou a opção de não incluir esta análise no capítulo da “Estrutura Produtiva Local”.

A informação, na qual se baseou o presente estudo, reporta-se ao XIV Recenseamento Geral da População e IV Recenseamento Geral da Habitação de 2001 e, para análises comparativas ao XIII Recenseamento Geral da e População e III Recenseamento Geral da Habitação de 1991. Foram ainda consultados dados mais recentes do INE como as Estatísticas das Obras Concluídas (2008).

## B. Características Gerais

### B.1. Dos Edifícios Existentes

De acordo com o III Recenseamento Geral da Habitação de 1991, existiam 14 015 edifícios no Concelho de Tondela, representando cerca de 11,8 % e 1,5 % do quantitativo de Edifícios Existentes, respectivamente na sub-região de Dão-Lafões e na Região Centro ( ver Quadro 1 ). Ainda no contexto do agrupamento de Concelhos de Dão-Lafões, Tondela apresenta-se como o segundo concelho com maior número de edifícios em 1991 e em 2001 ( logo a seguir a Viseu ), num total de 15 concelhos que o integram ( ver Quadro 1 ).

A análise dos edifícios, segundo o número de pavimentos em 2001 ( Quadro 2 ), mostra que no concelho de Tondela os edifícios de 2 pisos são amplamente dominantes, constituindo cerca de 60 % do total dos edifícios, valor este, que supera inclusivamente a média da Região Centro ( 45,8 % ). Pode-se, assim, aferir que a tipologia característica no concelho é a de habitação unifamiliar de R/C+1.

**Quadro 5.1.** Edifícios nos concelhos da Sub-região Dão-Lafões, 1991 e 2001.

Área Geográfica	N.º de Edifícios	
	1991	2001
Aguiar da Beira	4 462	4 132
Carregal do Sal	5 313	5 461
Castro Daire	7 906	9 727
Mangualde	8 801	9 881
Mortágua	4 464	4 706
Nelas	6 411	6 684
Oliveira de Frades	4 171	4 565
Penalva do Castelo	5 051	5 033
Santa Comba Dão	5 297	5 955
São Pedro do Sul	8 400	9 220
Sátão	6 773	7 167
Tondela	14 015	15 262
Vila Nova de Paiva	3 493	4 024
Viseu	25 698	31 040
Vouzela	5 413	6 210
<b>Dão-Lafões</b>	<b>115 668</b>	<b>129 067</b>

Fonte: I.N.E, Censos 1991 e Censos 2001 – Q.2.01

Quadro 5.2. Edifícios segundo o número de pavimentos

Área Geográfica	N.º de Edifícios 2001	Edifícios segundo o N.º de Pavimentos (%)			
		1	2	3	+ de 3
<b>Região Centro</b>	992 321	40,4	45,8	10,8	3,0
<b>Sub-região Dão-Lafões</b>	129 067	19,6	64,5	13,7	2,2
<b>Concelho Tondela</b>	15 262	15,2	60,6	23,1	1,1

Fonte: I.N.E, Censos 2001 - Q.2.01.1

Contrariamente ao que acontece na Região Centro e na Sub-região Dão-Lafões, aqui, os edifícios de 3 pisos são aqueles que surgem em segundo lugar com cerca de 23 % do total de edifícios presentes no concelho.

As características rurais do Concelho de Tondela e a importância do sector primário na Sub-região de Dão-Lafões, como fonte de rendimentos principal e complementar, aliadas ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, implicam uma base económica específica com expressão territorial própria (povoamento disperso), onde não é de estranhar, para aquela área territorial, que a construção em altura seja pouco significativa, regra a que o concelho de Tondela, não escapa.

A maioria dos edifícios têm paredes de alvenaria argamassada, com ou sem placa – 9541 edifícios – equivalente a 62,5 % dos edifícios do concelho. Cerca de 26 % dos edifícios têm como elemento resistente betão armado (Quadro 3).

Finalmente, uma vez que não existem dados sobre a idade do parque habitacional (alojamentos clássicos), e sobre o seu estado de conservação, apenas se caracterizará neste capítulo a época de construção dos edifícios. É do conhecimento, que a qualidade dos alojamentos é passível de relacionamento estrito com a respectiva idade, com o seu grau de conservação e também com o seu nível de conforto e modernização, a qual, resulta das alterações dos conceitos e tecnologias referentes à função habitar.

Quadro 5.3. Edifícios segundo os principais materiais utilizados na construção.

Área Geográfica	Estrutura da Construção					
	Total de Edifícios	Betão Armado	Paredes de Adobe, Taipa ou de Alvenaria de Pedra Solta	Paredes de Alvenaria Argamassada, com Placa	Paredes de Alvenaria Argamassada, sem Placa	Outros
<b>Região Centro</b>	992 321	254 018	122 562	421 472	189 872	4 397
<b>Sub-região Dão-Lafões</b>	129 067	30 670	13 167	57 655	26 658	917
<b>Concelho Tondela</b>	15 262	3 937	1 654	5 326	4 215	130

Fonte: INE, Censos 2001 - Q.2.01.2

Por outro lado, só conhecendo com rigor o estado de conservação do parque habitacional e a sua localização concreta, é possível aferir as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de um aproveitamento racional.

Da análise do Quadro 4, cerca de 17 % dos alojamentos ocupados como residência habitual no concelho, têm mais de 50 anos e cerca de 1/3 dos alojamentos ( 27 % ) foram construídos até 1960. Em 2001, cerca de 73 % dos alojamentos, ocupados como residência habitual, tinham menos de 35 anos, tendo-se no último decénio intercensitário, construído 2130 novos alojamentos ( representando cerca de 20 % do total de alojamentos familiares do concelho que se encontravam ocupados ). O período mais significativo, em termos de construção, incidiu na década de 70, resultante, na maior parte dos casos, de investimentos de emigrantes.

**Quadro 5.4.** Alojamentos familiares ocupados como residência habitual segundo a época de construção, no concelho de Tondela.

Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2001	Total de Alojamentos Familiares Ocupados como Res. Habitual
792	1 012	1 084	1 249	2 301	2 161	2 130	10 729

Fonte: INE, Censos 2001 – Q.3.11

## B.2. Do Volume Total de Alojamentos Familiares e seu Uso

Segundo os Censos de 2001, existiam no Concelho Tondela 16 200 alojamentos. Consideram-se como alojamentos, os alojamentos clássicos que não sejam utilizados para outros fins para além da habitação, e ainda, as barracas, as casas de madeira e instalações móveis e os alojamentos colectivos à data do recenseamento. O Quadro 5 sistematiza as principais características do parque habitacional do Concelho e a sua distribuição pela população. Da sua análise ressalta que, do total dos alojamentos, cerca de 99,5 % eram familiares clássicos, e destes, encontravam-se 1 899 vagos, 3 484 estavam afectos a uso sazonal.

Realce-se também, que dos 1 899 alojamentos vagos, cerca de 8 % ( 150 ) estavam para venda, 7,6 % ( 144 ) para demolição e 6,9 % ( 131 ) para aluguer enquanto, 77,6 % ( 1474 ) se encontravam noutras situações não especificadas ou em estado de deterioração avançada.

Estas constatações vêm, de alguma forma, reforçar as aferições anteriormente realizadas sobre a idade avançada de uma parte significativa do parque habitacional. Por outro lado, verifica-se ser relativamente significativa a parcela do “stock” habitacional disponível no mercado ( 281 edifícios ), representando cerca de 1,7 % do total de alojamentos clássicos, sendo ainda de relevar, que o número de fogos para aluguer ( 131 edifícios ) era inferior ao quantitativo existente para venda.

Quadro 5.5. Caracterização do Parque Habitacional no Concelho de Tondela (2001).

	Alojamentos	N.º Famílias	População Residente 2001
<b>N.º Total de Alojamentos</b>	16 200	10 900	31 152
<b>Alojamentos Familiares</b>	16 179	10 889	30 650
<b>Clássicos:</b>	16 112	10 821	30 490
<b>Ocupados</b>	14 213	10 821	30 490
Residência habitual	10 729	10 821	30 490
Uso sazonal	3 484	-	-
C/ ocupante ausente	□	-	-
<b>Vagos</b>	1 899	-	-
Para venda	150	-	-
Para demolição	144	-	-
Para aluguer	131	-	-
Outros	1 474	-	-
<b>Barracas:</b>	22	22	51
Das quais ocupadas	22	-	-
<b>Outros:</b>	45	45	109
Dos quais ocupados	45	-	-
<b>Alojamentos Colectivos</b>	21	12	502
Hotéis e similares	6	1	1
Convivências	15	11	501

Fonte: INE, Censos 2001 – Q.3.02

Relativamente aos alojamentos não clássicos, destacam-se 67 barracas e outros alojamentos de qualidade precária, que correspondiam a cerca de 0,4 % do total de alojamentos do concelho e que albergavam 167 famílias num total de 160 pessoas. Embora esta situação possa não ser crítica, há que a ter em conta na formulação de uma política habitacional que integre estratégias com vista à melhoria da qualidade de vida das populações.

Pela interpretação do Quadro 6, observa-se que Silvares, Ferreiros do Dão e Mosteiro de Fráguas, constituem as freguesias que apresentavam menores percentagens ( 40,3; 51,1; e 69,8 % do total de alojamentos clássicos, respectivamente ) de alojamentos destinados a residência habitual. Em contrapartida, as freguesias de Mosteirinho ( 87,1 % ), Guardão ( 74,1 % ), Nandufe ( 73,5 % ), S. João do Monte ( 73,4 % ) e Tondela ( 73,1 % ) registavam os maiores valores percentuais de fogos de residência habitual.

Onde mais se reflectia a influência da existência de alojamentos de “uso sazonal” era nas freguesias de Parada de Gonta ( 34 % ), Silvares ( 33,9 % ), Ferreiros do Dão ( 31,6 % ) e Mouraz ( 30,5 % ). Por sua vez a maior ocorrência de alojamentos “vagos” é verificada nas freguesias de Silvares ( 25,8 % ), Caparrosa

( 19,9 %) e Lajeosa ( 18,8 %). Os alojamentos “vagos” nas freguesias de Caparrosa ( 20 %), Mosteiro de Fráguas ( 19 %), Lajeosa ( 18,8 %), Castelões ( 13,9 %), e Santiago de Besteiros ( 13,2 %), definem uma tendência que poderá indiciar uma fraca dinâmica do mercado imobiliário, uma vez que a relação média entre o número de famílias e o número de alojamentos, nesta data, era de 0,7, evidenciando um grau de partilha de alojamentos pouco significativo.

Quadro 5.6. Alojamentos familiares, por freguesia (2001).

Zona Geográfica	Clássicos				Não Clássicos		Alojamentos Colectivos	
	Residência Habitual	Uso Sazonal	c/ Ocupante Ausente	Vagos	Barracas	Outros	Hotéis e Similares	Convivências
Barreiro Besteiros	381	108	-	67	2	3	0	-
Campo Besteiros	476	174	-	27	0	4	-	2
Canas Sta. Maria	692	204	-	134	0	1	-	2
Caparrosa	324	78	-	100	2	2	-	-
Castelões	633	192	-	133	2	3	-	1
Dardavaz	332	119	-	73	1	1	1	-
Ferreirós do Dão	160	99	-	54	-	-	-	-
Guardão	529	96	-	89	0	1	2	6
Lajeosa	776	237	-	234	-	6	-	-
Lobão da Beira	427	161	-	59	1	1	-	-
Molelos	920	256	-	149	0	2	-	-
Mosteirinho	74	11	-	0	-	-	-	-
Mosteiro Fráguas	221	86	-	72	-	1	-	-
Mouraz	350	173	-	45	0	-	1	-
Nandufe	227	57	-	25	0	4	-	-
Parada de Gonta	265	159	-	44	0	3	-	-
Sabugosa	227	80	-	19	1	2	-	-
Santiago Besteiros	505	190	-	106	2	1	-	0
S. João do Monte	379	124	-	13	2	0	-	-
S. Miguel Outeiro	335	138	-	30	1	0	-	-
Silvares	75	63	-	48	-	-	-	-
Tonda	396	116	-	90	1	1	-	-
Tondela	1 398	338	-	177	0	7	2	4
V. N. Rainha	200	80	-	25	5	0	-	-
Vilar Besteiros	319	93	-	59	2	2	-	-
Tourigo	175	52	-	27	-	-	-	-
<b>CONCELHO</b>	<b>10 796</b>	<b>3 484</b>	<b>0</b>	<b>1 899</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	<b>15</b>

Fonte: INE, IV recenseamento Geral da Habitação - 2001.



Quanto aos alojamentos colectivos, que compreendem os hotéis, pensões e convivências, o seu número não tem praticamente significado, representando cerca de 0,1 % em 2001 do total de alojamentos. Destes, 6 referiam-se a hotéis e similares, e 15 a convivências, albergando no seu conjunto 502 pessoas.

Relativamente aos alojamentos colectivos, da sub-categoria “hotéis e similares”, dados mais recentes fornecidos pelo Turismo de Portugal, IP e pela Câmara Municipal de Tondela reflectem que, à data, existem 16 unidades hoteleiras no município, sendo de referir que informação mais detalhada sobre as mesmas pode ser aferida no relatório Plano de Acção para o Turismo, peça integrante deste PDM.

## C. Pressão Habitacional e Evolução dos Alojamentos Familiares e Seu Uso

### C.1. Pressão Habitacional

A avaliação da pressão habitacional no Concelho de Tondela, será desenvolvida tendo como base a metodologia seguida no Plano Director Municipal de Aveiro, adoptando-se por isso, o "(...) conceito dinâmico de pressão habitacional definido no relatório da situação habitacional da Região Norte (SEUH/FEUP/CCRN, Estudos Preparatórios do Plano de Habitação da Região Norte, Vol. 1, 1984) (...)", que é entendido "(...) como alteração das características quantitativas dos grupos familiares, distribuídas pelo território entre duas datas, que determina a alteração de condições quantitativas do alojamento, supondo constantes os padrões sociais e perenes as estruturas físicas (...)" [PDM de Aveiro].

O Quadro 7 caracteriza as variáveis mais significativas associadas à pressão habitacional, manifestadas durante a década de 80 no Concelho de Tondela. Neste quadro, as três componentes da pressão habitacional foram extrapoladas segundo os seguintes métodos:

Quadro 5.7. Pressão Habitacional (1991-2001), no Concelho de Tondela.

População Residente (1)		Famílias (2)		Saldo Fisiológico (3)	Saldo Migratório (4)	Dimensão Média das Famílias	
1991	2001	1991	2001	1991/2001	1991/2001	1991	2001
32 049	31 152	10 156	10 900	-288	-609	3,2	2,9

Pressão Habitacional			
Total (5)	Formação Normal (6)	F.D. M. F. (7)	Saldo Migratório (8)
744	-85	1 028	-199,7

(1) INE, Censos da População, 1991 e 2001

(2) Idem

(3) Estatísticas Demográficas de 1991 a 2001

(4) Estimativa com base nas equações de concordância: Crescimento Migratório = População entre Censos - Crescimento Natural

(5) Variação do Número de Famílias entre 1991 e 2001

(6) "Formação Normal", calculada residualmente: (6) = (5) - (7) - (8)

(7) "Factor de Diminuição Média das Famílias" (FDMF) = Famílias 2001 - (População 2001 / (População 91 / Famílias 91))

(8) Quociente entre o Saldo Migratório e a Dimensão Média das Famílias em 1991 e 2001.

O “saldo migratório” é substancialmente negativo, pelo que, o seu efeito se traduz num acentuado afrouxamento da “procura” de alojamentos, tendência esta, que nem a diminuição relativa da dimensão média das famílias entre 1991 e 2001, conseguiu inverter.

Em termos de dinâmica e perspectivas futuras, se se ponderar a evolução da habitação, reportando-a à dinâmica da população, é significativo referir, que apesar de não ser previsível um crescimento populacional, é de esperar uma contínua diminuição dos agregados familiares, sendo este o factor fundamental na necessidade de habitação.

Desta forma, se as carências habitacionais são pontuais, é no entanto de prever, tendo em conta inúmeros factores como a dinâmica sócio-económica local, a mobilidade geográfica e social, aspectos culturais e psicológicos da estrutura demográfica do Concelho, que a situação possa eventualmente, sofrer alterações.

Neste contexto, a perspectiva a adoptar, deve basear-se no conhecimento aprofundado da dinâmica local, em termos temporais definidos, de forma a adoptar estratégias de intervenção que se coadunem, com as necessidades locais.

## **C.2. Evolução dos Alojamentos Familiares / Famílias / Uso ( 1911 / 2001 )**

De acordo com a informação contida no Quadro 8, o número de alojamentos clássicos no concelho de Tondela era significativamente superior ao número de famílias residentes tanto em 1991, como em 2001. Em termos de crescimento relativo, assistiu-se aos incrementos do número de famílias em 7,3% e do número de alojamentos em 11,6%.

A acompanhar este acréscimo total de alojamentos, no mesmo período censitário (1991/2001), o número de alojamentos ocupados registou um aumento na ordem dos 10%. Tal crescimento global dos alojamentos clássicos deve-se essencialmente ao acréscimo de 957 alojamentos com “residência habitual”. Os de “uso sazonal”, casas de férias ou residências secundárias, e os “vagos” registaram, respectivamente, a aumentos de 21,4 e 22,1% que correspondem a acréscimos de 613 e de 344 alojamentos.

Estes acréscimos, quando analisados e comparados no contexto do conjunto de todos os alojamentos clássicos, revelam um menor crescimento do tipo de alojamento ocupado por residência habitual em favor dos alojamentos não permanentes.

Outro indicador analisado, para efeitos de caracterização da situação habitacional, resulta da comparação entre o número de famílias e o número de fogos de residência habitual, verificando-se que, em ambos os anos estudados, este número era superior ao quantitativo total de famílias ( 12 984 fogos para

10 043 famílias em 1991 e 14 280 fogos para 10 821 famílias em 2001 ), pese embora, o ritmo de crescimento das famílias com residência habitual em alojamentos clássicos neste decénio, tenha sido inclusivamente positivo. Verifica-se, neste período, uma maior disponibilidade de alojamentos clássicos para habitação permanente de que resultou um relativo decréscimo do número de famílias a viver em barracas e outros alojamentos mal definidos ( de 100 para 67 famílias ).

Quadro 5.8. Evolução dos Alojamentos familiares e seu Uso (1991/2001).

	Alojamentos Clássicos					Famílias c/ Residência Habitual			Total Famílias
	Total	Vagos	Ocupados			Alojam. Clássicos	Barracas e Outros Aloj.	Hotéis e Convivências	
			Com Ocupante Ausente	Uso Sazonal	Total				
<b>1991</b>	14 441	1 555	1 628	2 871	12 984	10 043	100	13	10 156
<b>2001</b>	16 112	1 899	-	3 484	14 280	10 821	67	12	10 900
<b>1991/2001</b>	1 671	344	-	613	1 296	778	-33	-1	744
<b>(%)</b>	11,6	22,1	-	21,4	10	7,7	-33	-10	7,3

Fonte: INE, Censos 1991 e Censos 2001 - Q.3.01.

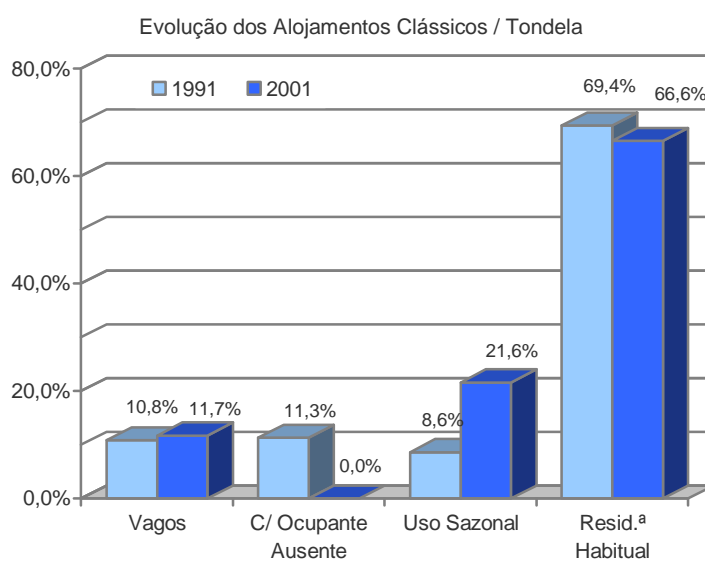


Figura 5.1. Evolução dos Alojamentos familiares Clássicos e seu Uso.

Da análise do quadro anterior, podemos desde já, constatar, que no concelho de Tondela, no decénio intercensitário 1991 / 2001, o n.º de alojamentos e o n.º de famílias registaram acréscimos de 11,3 e 7,3 % respectivamente, valores estes, que no entanto se posicionam aquém dos registados quer na Sub-região de Dão-Lafões ( 17,7 e 12,6 % ), quer na Região Centro ( 16,6 e 12,6 % ).

Quadro 5.9. Evolução dos Alojamentos / Famílias / Edifícios (1991/2001).

Zona Geográfica	Alojamentos			Famílias			Edifícios			Famílias / Alojamentos	
	1991	2001	%	1991	2001	%	1991	2001	%	1991	2001
Barreiro Besteiros	536	556	3,7	376	381	1,3	519	551	6,2	0,7	0,7
Campo Besteiros	574	679	18,3	449	479	6,7	528	582	10,2	0,8	0,7
Canas St. Maria	882	1032	17,0	650	709	9,1	874	1021	16,8	0,7	0,7
Caparrosa	408	502	23,0	308	325	5,5	406	496	22,2	0,8	0,6
Castelões	1020	959	-6,0	656	649	-1,1	1008	943	-6,4	0,6	0,7
Dardavaz	496	525	5,8	344	333	-3,2	492	517	5,1	0,7	0,6
Ferreirós do Dão	307	313	2,0	167	161	-3,6	304	312	2,6	0,5	0,5
Guardão	558	722	29,4	543	536	-1,3	519	632	21,8	1,0	0,7
Lajeosa	1238	1247	0,7	798	780	-2,3	1230	1244	1,1	0,6	0,6
Lobão da Beira	591	647	9,5	428	430	0,5	581	637	9,6	0,7	0,7
Molelos	1171	1325	13,2	816	927	13,6	1157	1294	11,8	0,7	0,7
Mosteirinho	72	85	18,1	71	76	7,0	71	85	19,7	1,0	0,9
Mosteiro Fráguas	375	379	1,1	213	221	3,8	375	374	-0,3	0,6	0,6
Mouraz	521	569	9,2	342	350	2,3	516	559	8,3	0,7	0,6
Nandufe	287	309	7,7	222	227	2,3	282	301	6,7	0,8	0,7
Parada de Gonta	457	468	2,4	233	271	16,3	450	459	2,0	0,5	0,6
Sabugosa	306	326	6,5	235	227	-3,4	305	323	5,9	0,8	0,7
Santiago Besteiros	802	801	-0,1	490	506	3,3	798	793	-0,6	0,6	0,6
S. João do Monte	465	516	11,0	416	381	-8,4	458	509	11,1	0,9	0,7
S. Miguel do Outeiro	467	503	7,7	318	335	5,3	458	492	7,4	0,7	0,7
Silvares	120	186	55,0	88	75	-14,8	120	184	53,3	0,7	0,4
Tonda	615	602	-2,1	419	397	-5,3	602	587	-2,5	0,7	0,7
Tondela	1287	1919	49,1	915	1407	53,8	1087	1361	25,2	0,7	0,7
V. N. da Rainha	298	305	2,3	195	200	2,6	294	296	0,7	0,7	0,7
Vilar Besteiros	374	471	25,9	289	342	18,3	347	457	31,7	0,8	0,7
Tourigo	234	254	8,5	175	175	0,0	234	253	8,1	0,7	0,7
<b>Concelho</b>	<b>14561</b>	<b>16200</b>	<b>11,3</b>	<b>10156</b>	<b>10900</b>	<b>7,3</b>	<b>14015</b>	<b>15262</b>	<b>8,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Dão-Lafões</b>	<b>128238</b>	<b>150884</b>	<b>17,7</b>	<b>87945</b>	<b>99001</b>	<b>12,6</b>	<b>115668</b>	<b>129067</b>	<b>11,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Região Centro</b>	<b>1075673</b>	<b>1254701</b>	<b>16,6</b>	<b>753458</b>	<b>848286</b>	<b>12,6</b>	<b>912108</b>	<b>992321</b>	<b>8,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

Fonte: INE, XIV Recenseamento Geral da População e IV Recenseamento Geral da Habitação – 2001.

De um modo geral, o n.º de edifícios cresceu a um nível inferior ao de alojamentos, o que poderá indiciar uma relativa mudança de tipologias relacionadas com a construção em altura que se tem vindo a verificar nos últimos anos. Neste particular, assumem-se como principais responsáveis a sede concelhia e Molelos, freguesias de maior carácter urbano.

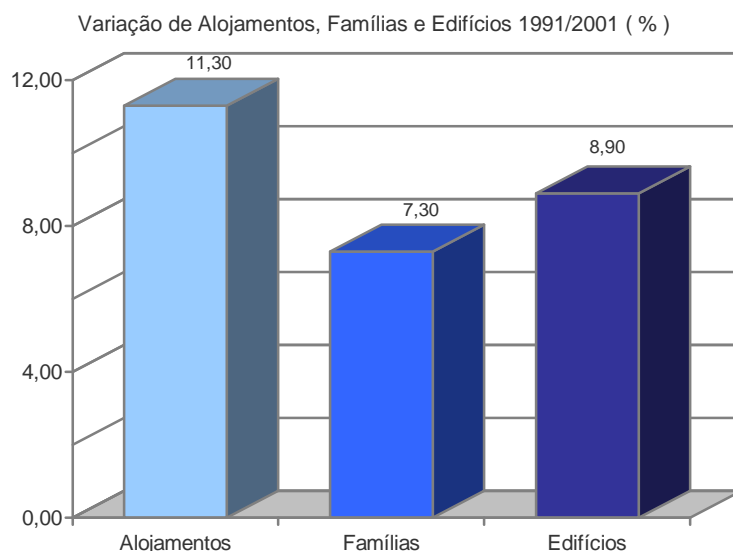


Figura 5.2. Evolução dos Alojamentos, Famílias e Edifícios no Concelho de Tondela.

Efectuada uma análise destes indicadores, por freguesia, verifica-se que, à excepção de Castelões, Santiago de Besteiros e Tonda (- 6,0; - 0,1 e - 2,1 %, respectivamente), todas as restantes freguesias registaram aumentos do n.º de alojamentos. Realçam-se neste campo, os acréscimos significativos que aconteceram na sede concelhia (49,1 %) e em Silvares (55 %), mas também, os observados em Guardão (29,4 %), Vilar de Besteiros (25,9 %), Caparrosa (23 %), Campo de Besteiros (18,3 %) e Mosteirinho (18,1 %). Não é porém de menosprezar, o crescimento de alojamentos em Canas de Santa Maria (na casa dos 17 %) e Molelos (13,2 %), na medida em que o fazem a um ritmo superior à média concelhia.

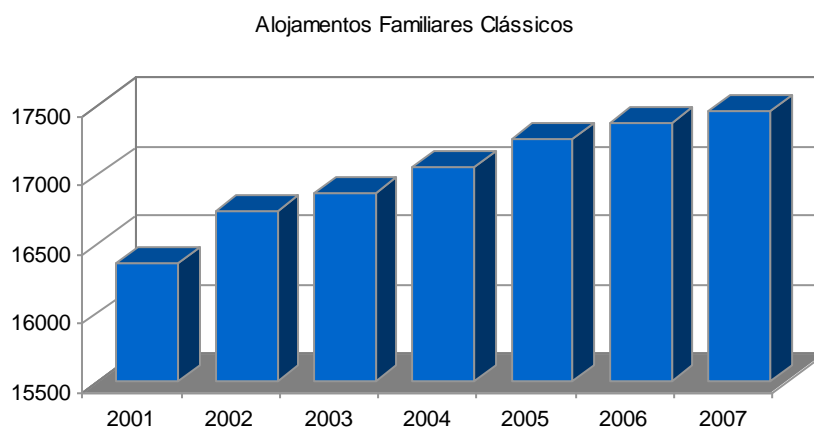
Neste período, ocorrem situações em que, a uma variação negativa do n.º de edifícios corresponderam também, decréscimos dos alojamentos: Castelões, Santiago de Besteiros e Tonda. Estas freguesias, com excepção de Santiago de Besteiros, sofreram também um défice no quantitativo de famílias. Em contraponto, casos existem, em que um elevado acréscimo do n.º de famílias, não foi acompanhado pela necessária disponibilidade de alojamentos e edifícios: na sede concelhia, as famílias cresceram cerca de 53,8 %, enquanto os edifícios apenas evoluíram à volta de 49 pontos percentuais, correspondendo a cerca de 25 % de alojamentos novos criados; também em Parada de Gonta, Molelos, Mosteiro de Fráguas, Santiago de Besteiros e Vila Nova da Raíña, o n.º de famílias evoluiu a um ritmo superior ao n.º de edifícios e alojamentos criados, evidenciando-se um cenário de maior pressão urbanística.

Não se pode deixar de referir, que neste mesmo decénio (1991 / 2001), na freguesia de Silvares, foram construídos mais 64 edifícios (53,3 %), a que correspondeu mais 55 % de alojamentos (64 alojamentos) e na de São João do Monte onde houve um acréscimo 51 edifícios e alojamentos. Esta dinâmica é tanto mais importante, pelo facto de ter ocorrido uma diminuição do n.º de famílias em cerca de 15 e 35 % respectivamente. Esta tendência é verificada noutras freguesias do concelho: Guardão, Dardavaz, Ferreiros do Dão, Lajeosa, Sabugosa e em São João do Monte.

Pese embora, o acréscimo dos alojamentos construídos ter superado o das famílias, a freguesia de Mosteirinho apresenta ainda, uma relação Famílias / Alojamentos, à volta da unidade, o que aparenta indiciar uma menor qualidade de vida, a que não é alheio o facto, desta se integrar em plena Serra do Caramulo, onde extensas áreas florestadas, pontuadas por pequenas manchas de solos agrícolas, lhe confere um carácter de vincada ruralidade.

Paralelamente, outras freguesias – 10 – registam uma ligeira diminuição da relação Famílias / Alojamentos, o que se poderá traduzir numa melhoria da qualidade de vida da população, uma vez que se regista o que é sempre um bom indicador de melhores condições de habitabilidade. As freguesias de Silvaes, São João do Monte e Caparrosa foram aquelas onde a referida relação foi mais sentida.

Relativamente à evolução dos alojamentos familiares clássicos nos últimos anos, como se pode observar através da Figura 3, denota-se que tem existido um contínuo acréscimo deste tipo de alojamento no Concelho, tendo-se registado entre os anos de 2001 e 2007 um aumento na ordem dos 6,7% que se traduziu num aumento efectivo de 1 094 alojamentos familiares clássicos.



**Figura 5.3.** Evolução dos Alojamentos Familiares Clássicos (2001-2007)

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas, 2008.

Da análise do Quadro 10, no qual constam os dados da evolução dos edifícios licenciados entre os anos de 1995 e 2001, retira-se que a esmagadora maioria das licenças concedidas ( 98% ) destinaram-se a obras de edificação, das quais cerca de 74% tinham como finalidade a construção de novos edifícios. Seguem-se as licenças para reconstrução com 14,4% do total de licenças emitidas neste período.

Quadro 5.10. Evolução dos Edifícios Licenciados (1995-2007)

Ano	Total	Obras Edificação					Obras de Demolição
		Total	Construção Nova	Ampliação	Alteração	Reconstrução	
1995	352	352	273	38	15	26	0
1996	377	377	292	28	32	25	0
1997	372	372	291	17	9	55	0
1998	365	365	234	17	5	109	0
1999	364	364	253	11	20	80	0
2000	342	342	217	39	13	73	0
2001	327	327	221	2	7	97	0
2002	241	222	182	18	6	16	19
2003	238	215	166	22	9	18	23
2004	294	266	183	34	25	24	28
2005	238	229	150	37	23	19	9
2006	193	193	189	4	0	0	0
2007	149	149	149	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3 852</b>	<b>3 773</b>	<b>2 800</b>	<b>267</b>	<b>164</b>	<b>542</b>	<b>79</b>

Fonte: INE, Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 2008.

Ainda da análise do quadro anterior e do gráfico que a seguir se apresenta, denota-se uma clara diferença no número de edifícios licenciados no período em questão. Tem-se assim que até ao ano de 2001 eram licenciados mais de 300 edifícios por ano, atingindo o seu máximo no ano de 1996, com 377 edifícios licenciados. Por sua vez, nos anos subsequentes, verificou-se um abrandamento desta dinâmica, tendo-se atingido o mínimo no ano de 2007, com 149 licenças concedidas para obras de edificação e demolição.

Evolução dos Edifícios Licenciados

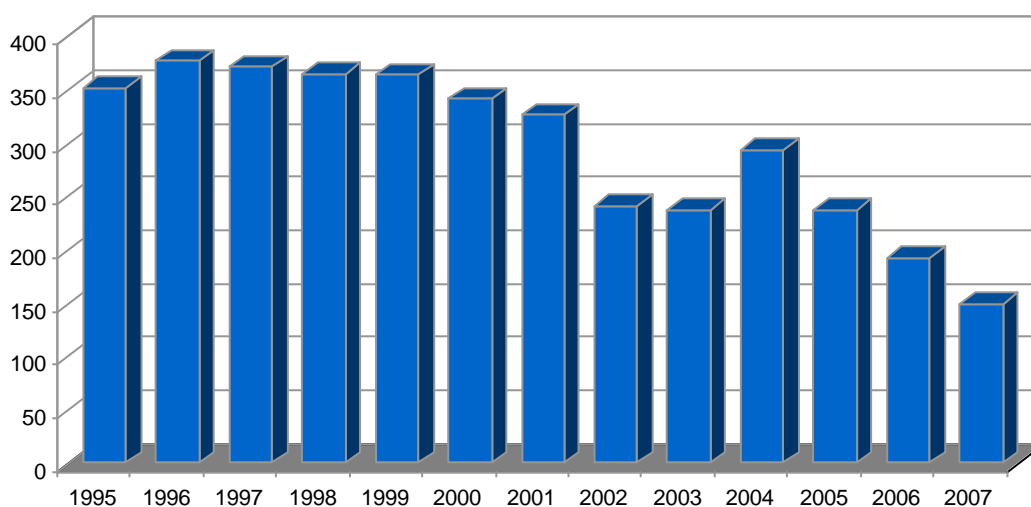


Figura 5.4. Evolução dos Edifícios Licenciados (1995-2007)

Fonte: INE, Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 2008.



Segundo o Quadro 11, as 3 835 de obras concluídas entre os anos de 1995 e 2007, tem-se que cerca de 71% dizem respeito a novas construções e que cerca de 75% do total das obras concluídas (novas construções e ampliações) tiveram como destino a habitação familiar.

**Quadro 5.11.** Evolução dos Edifícios Concluídos (1995-2007)

Ano	Total de Obras	Tipo de Obra		Habitação Familiar		
		Construções	Ampliações	Total de Obras	Construções	Ampliações
1995	313	211	102	185	131	48
1996	258	162	96	165	100	31
1997	307	208	99	222	158	35
1998	413	294	119	295	214	38
1999	420	299	121	329	235	27
2000	363	254	109	281	203	31
2001	404	286	118	325	233	26
2002	359	248	111	289	200	22
2003	233	178	55	184	140	11
2004	230	169	61	179	135	17
2005	262	205	57	203	160	14
2006	169	124	45	129	96	12
2007	104	87	17	78	65	7
<b>Total</b>	<b>3 835</b>	<b>2 725</b>	<b>1 110</b>	<b>2 864</b>	<b>2 070</b>	<b>319</b>

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas, 2008.

Destes anos em análise, os dois últimos anos foram aqueles que registaram uma menor dinâmica, com um total de 169 e 104 obras realizadas. Pelo contrário, os anos de 1998, 1999 e 2001 destacam-se por terem registado mais de 400 obras concluídas.

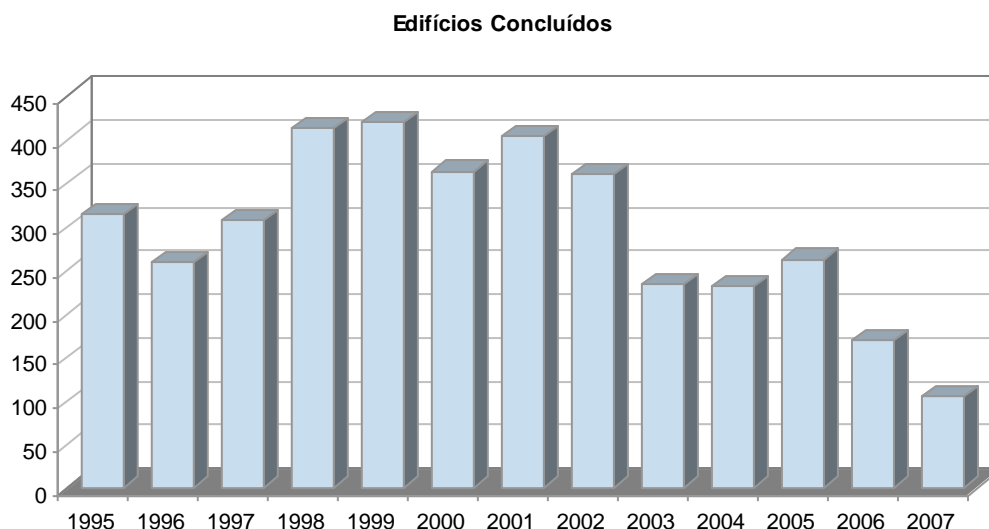


Figura 5.5. Evolução dos Edifícios Concluídos (1995-2007)

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas, 2008.

## D. Condições de Equipamento

Constitui preocupação crescente, a necessidade da qualidade e segurança dos elementos construtivos, privilegiando-se neste campo, o incremento das condições de salubridade, higiene e conforto dos edifícios em geral e da habitação em particular, pelo que, a análise destes indicadores se reveste da maior importância, quer na detecção de carências fundamentais na função “habitar” e por conseguinte na aferição da qualidade de vida dos residentes, como também, no contributo para a adopção de estratégias de intervenção visando a dotação global destas infraestruturas básicas.

### D.1. Caracterização Geral

Tomando como unidade de análise, os alojamentos familiares ocupados, em 2001, era a seguinte a situação detectada no concelho ( Quadro 10 ):

- A maior percentagem dos alojamentos – 84,9 % – possui os quatro níveis de instalações observados ( energia eléctrica, água, retrete e sistema de aquecimento ); no âmbito de uma análise desagregada por freguesia, evidenciam-se neste campo, Tourigo ( 94,3 % ), Parada de Gonta ( 93,2 % ), Ferreirós do Dão ( 91,9 % ) e Mosteiro de Fráguas ( 91,4 % ), onde em 761 de um total de 821 alojamentos, existem estas instalações.

- A disponibilidade de apenas dois tipos de instalação acontece em 512 alojamentos do concelho ( cerca de 5 % ) e são 159 daqueles que, nesta data, dispunham apenas de uma das instalações em análise.
- Existiam ainda, no concelho, 39 alojamentos familiares, sem qualquer tipo de instalação, o que significava que, aproximadamente 113 pessoas viviam abaixo do limiar mínimo de dignidade e bem-estar, factor gerador de segregação social indesejável; neste particular, são apenas 9 as freguesias nas quais os alojamentos existentes possuem pelo menos uma instalação.
- Não se pode ocultar o facto de, em pleno século XXI, existirem ainda, pessoas que não beneficiam de alguns destes factores de conforto, o que não se compatibiliza com os padrões mínimos de qualidade de vida estabelecidos.

No que diz respeito ao indicador “abastecimento de água” ( Quadro 11 ), constata-se que dos 9994 alojamentos com água canalizada existentes no Concelho, cerca de 52 % ( equivalentes a 5311 alojamentos ) são servidos pela rede pública, o que traduz a insuficiência desta infraestrutura, havendo ainda um caminho a percorrer, até à obtenção de níveis satisfatórios de dotação destes serviços. Com efeito, o grau de cobertura da rede privada ainda é significativo ( cerca de 47 % dos alojamentos ), correspondendo a 4726 famílias ( 13 808 pessoas ) que recorrem à rede particular.

Quadro 5.12. Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares Ocupados - 2001.

Freguesias	Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares															
	E   R   A   S		E   R   A		R   A		E   A   S		E   A		E   R   S		E   R		E   S	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Barreiro Besteiros	302	79,3	2	0,5	0,0		33	8,7	1	0,3	5	1,3	0,0		26	6,8
Campo Besteiros	412	86,6	15	3,2	0,0		31	6,5	1	0,2	1	0,2	1	0,2	11	2,3
Canas Sta. Maria	630	91,0	7	1,0	0,0		35	5,1	1	0,1	6	0,9	0,0		10	1,4
Caparrosa	277	85,5	2	0,6	0,0		2	0,6	0,0		5	1,5	1	0,3	16	4,9
Castelões	551	87,0	11	1,7	0,0		36	5,7	4	0,6	7	1,1	0,0		13	2,1
Dardavaz	271	81,6	3	0,9	0,0		13	3,9	2	0,6	3	0,9	0,0		31	9,3
Ferreiros do Dão	147	91,9		0,0	0,0		2	1,3	0,0		0,0		1	0,6	8	5,0
Guardão	419	79,2	16	3,0	0,0		27	5,1	3	0,6	10	1,9	2	0,4	32	6,0
Lajeosa	622	80,2	10	1,3	0,0		49	6,3	1	0,1	10	1,3	0,0		57	7,3
Lobão Beira	368	86,2	4	0,9	0,0		27	6,3	1	0,2	7	1,6	1	0,2	10	2,3
Molelos	811	88,2	10	1,1	0,0		26	2,8	1	0,1	25	2,7	3	0,3	31	3,4
Mosteirinho	55	74,3		0,0	0,0		2	2,7	0,0		2	2,7	0,0		14	18,9
Mosteiro Fráguas	202	91,4		0,0	0,0		6	2,7	0,0		4	1,8	0,0		7	3,2
Mouraz	303	86,6	8	2,3	0,0		19	5,4	1	0,3	1	0,3	0,0		12	3,4
Nandufe	114	50,2	3	1,3	0,0		83	36,6	7	3,1	1	0,4	1	0,4	14	6,2
Parada de Gonta	247	93,2	6	2,3	0,0		4	1,5	0,0		1	0,4	0,0		3	1,1
Sabugosa	204	89,9	1	0,4	0,0		16	7,0	0,0		1	0,4	0,0		3	1,3
Santiago Besteiros	426	84,4	7	1,4	0,0		30	5,9	3	0,6	7	1,4	0,0		19	3,8
S. João do Monte	293	77,3	2	0,5	1	0,3	32	8,4	3	0,8	10	2,6	0,0		28	7,4
S. Miguel Outeiro	291	86,9	7	2,1	0,0		19	5,7	1	0,3	3	0,9	0,0		13	3,9
Silvares	55	73,3		0,0	0,0		1	1,3	0,0		0,0		0,0		14	18,7
Tonda	323	81,6	11	2,8	0,0		22	5,6	2	0,5	9	2,3	0,0		26	6,6
Tondela	1245	89,1	73	5,2	1	0,1	49	3,5	1	0,1	5	0,4	0,0		14	1,0
V.N. Rainha	156	78,0	1	0,5	1	0,5	9	4,5	0,0		5	2,5	0,0		18	9,0
Vilar de Besteiros	273	85,6	2	0,6	0,0		14	4,4	0,0		5	1,6	8	2,5	10	3,1
Tourigo	165	94,3	1	0,6	0,0		2	1,1	0,0		0,0		1	0,6	4	2,3
<b>Concelho</b>	<b>9162</b>	<b>84,9</b>	<b>202</b>	<b>1,9</b>	<b>3</b>	<b>0,0</b>	<b>589</b>	<b>5,5</b>	<b>33</b>	<b>0,3</b>	<b>133</b>	<b>1,2</b>	<b>19</b>	<b>0,2</b>	<b>444</b>	<b>4,1</b>

Fonte: INE - Censos 2001, Quadro 3.06. | E - Electricidade | R - Retrete | A - Água | S - Sistema de Aquecimento

[...continua...]

[...continuação...]

Freguesias	Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares															
	E		R   S		R		A   S		A		S		S/ Inst.		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Barreiro Besteiros	1	0,3	2	0,5		0,0		0,0		0,0	8	2,1	1	0,3	381	100
Campo Besteiros		0,0		0,0	1	0,2		0,0		0,0	2	0,4	1	0,2	476	100
Canas Sta. Maria	1	0,1	1	0,1		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,1	692	100
Caparrosa	1	0,3	4	1,2		0,0		0,0		0,0	13	4,0	3	0,9	324	100
Castelões	3	0,5		0,0	2	0,3		0,0		0,0	3	0,5	3	0,5	633	100
Dardavaz	2	0,6		0,0		0,0		0,0		0,0	6	1,8	1	0,3	332	100
Ferreirós do Dão	1	0,6		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,6		0,0	160	100
Guardão	8	1,5		0,0		0,0		0,0	1	0,2	4	0,8	7	1,3	529	100
Lajeosa	6	0,8		0,0	1	0,1	2	0,3		0,0	17	2,2	1	0,1	776	100
Lobão Beira	4	0,9		0,0		0,0		0,0		0,0	3	0,7	2	0,5	427	100
Molelos	2	0,2	1	0,1	1	0,1		0,0		0,0	5	0,5	4	0,4	920	100
Mosteirinho		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	1	1,4		0,0	74	100
Mosteiro Fráguas	1	0,5		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,5		0,0	221	100
Mouraz	1	0,3		0,0		0,0		0,0		0,0	4	1,1	1	0,3	350	100
Nandufe	1	0,4		0,0		0,0		0,0		0,0	2	0,9	1	0,4	227	100
Parada de Gonta	1	0,4		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,4	2	0,8	265	100
Sabugosa	1	0,4		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,4		0,0	227	100
Santiago Besteiros	1	0,2		0,0		0,0	1	0,2		0,0	6	1,2	5	1,0	505	100
S. João do Monte		0,0		0,0		0,0	1	0,3		0,0	9	2,4		0,0	379	100
S. Miguel Outeiro		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,3		0,0	335	100
Silvares	2	2,7		0,0		0,0		0,0		0,0	3	4,0		0,0	75	100
Tonda	2	0,5		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,3		0,0	396	100
Tondela	4	0,3		0,0		0,0		0,0		0,0	4	0,3	2	0,1	1398	100
V.N. Rainha	2	1,0	1	0,5		0,0		0,0		0,0	5	2,5	2	1,0	200	100
Vilar de Besteiros	1	0,3		0,0		0,0		0,0		0,0	4	1,3	2	0,6	319	100
Tourigo	1	0,6		0,0		0,0		0,0		0,0	1	0,6		0,0	175	100
<b>Concelho</b>	<b>47</b>	<b>0,4</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>5</b>	<b>0,05</b>	<b>4</b>	<b>0,04</b>	<b>1</b>	<b>0,01</b>	<b>106</b>	<b>1,0</b>	<b>39</b>	<b>0,4</b>	<b>10796</b>	<b>100</b>

Fonte: INE - Censos 2001, Quadro 3.06. | E - Electricidade | R - Retrete | A - Água | S - Sistema de Aquecimento.

Quadro 5.13. Instalações Sanitárias e de Abastecimento de Água nos Alojamentos Familiares – 2001.

Zona Geográfica	Abastecimento de Água				Instalações Sanitárias ( Retrete / Esgotos )							
	C/ Água Canalizada no Aloj.º		C/ Água Canalizada fora do Aloj.º mas no Edifício	S/ Água Canalizada no Aloj.º ou Edifício	C/ Retrete no Alojamento						S/ Retrete ou Fora do Aloj.º mas no Edifício	S/ Retrete
	Rede Pública	Rede Particular			C/ Dispositivo de Descarga			S/ Dispositivo de Descarga				
			Rede Pública	Sistema Particular	Outros Casos	Rede Pública	Sistema Particular	Outros Casos				
Centro	678 566	132 214	5 886	15 370	395 307	345 862	7 390	5 246	10 044	6 049	34026	28112
Dão-Lafões	65 177	26 614	946	4 374	44 092	37 965	913	639	2 276	1 626	4435	5 165
<b>Tondela</b>	<b>2 224</b>	<b>4 683</b>	<b>165</b>	<b>637</b>	<b>2 224</b>	<b>6 608</b>	<b>82</b>	<b>50</b>	<b>401</b>	<b>168</b>	<b>463</b>	<b>800</b>

Fonte: INE - Censos 2001, Quadros 3.03 e 3.04.

Paralelamente, cerca de 1,5 % do total de alojamentos, usufruem de água canalizada fora dos alojamentos, correspondendo a 448 famílias.

Da análise do Quadro 11, conclui-se que ainda existem 637 alojamentos ( 5,9 % do total de alojamentos ) onde não chega qualquer distribuição de água, o que significa que, cerca de 643 famílias ( correspondendo a 1386 pessoas ), vivem em condições abaixo do nível mínimo de conforto e qualidade de vida.

O outro indicador importante a considerar na aferição das condições de habitabilidade e na identificação das principais carências, refere-se à “existência de instalações sanitárias nos alojamentos”. Como se pode verificar do Quadro 11, dos 9533 alojamentos com retrete existentes no concelho, 619 não dispunham ainda, em 2001, de dispositivo de descarga.

Consegue-se uma melhor interpretação do grau de precariedade, no âmbito dos indicadores de sanidade e salubridade, quando se verifica que, no concelho de Tondela, dos “alojamentos com retrete e que dispõem de dispositivo de descarga, apenas cerca de 25 % ( 2224 ) se encontravam conectados à Rede Pública de Esgotos.

No que se refere aos alojamentos que, tendo retrete não beneficiavam de sistemas de descarga, observa-se que, ascendiam a 50 alojamentos ( cerca de 8 % ), aqueles que estavam conectados com a rede pública de esgotos; aparecendo ligados a sistemas particulares surgem já, 401 alojamentos perfazendo 64,8 % do total de alojamentos, nestas condições.

Há ainda a referir, o número algo significativo de alojamentos do concelho ( 250 ) que exprimem a situação de conexão com outro tipo de sistema de esgotos.

## E. Carências Existentes

Procurar-se-á neste ponto, identificar algumas das carências existentes – estáticas, reportadas essencialmente ao ano de 2001. Na base da sua quantificação estiveram a situação do número de famílias que vivem em alojamentos não clássicos (barracas e outros alojamentos precários) e ainda, o pressuposto de “proporcionar a cada família um fogo”, eliminando-se situações de coabitação.

Segundo informações dos Censos 2001, existiam 22 famílias a viver em barracas e 45 em outros alojamentos improvisados.

Neste diagnóstico, não se encontra contabilizado o parque degradado ( geralmente arrendado ), que urge recuperar e que normalmente se assume como uma situação problemática, dado o nível de rendas praticado, pelo que as intervenções de recuperação, não de uma forma geral, tantas quanto as desejadas e necessárias.

As carências são neste contexto, confirmadas pela delimitação, pela Câmara Municipal, de uma “Área Urbana de Génese Ilegal – AUGI” ( nos termos da Lei n.º 91/95 de 2/9, com alteração conferida pela Lei n.º 165/99 de 14/9 ) a reconverter através da elaboração de um Plano de Pormenor e abrangendo um total de 14 fogos correspondendo a cerca de 4 dezenas de pessoas ( Relatório do Estado do Ordenamento do Território – REOT, 1999, DGOTDU ). Importa pois, dinamizar este instrumento de gestão territorial, dando sequência à criação da respectiva comissão de administração até final do próximo ano, trâmite necessário para que este regime excepcional para a reconversão das AUGI, não cesse.

## F. Instrumentos de Promoção Municipal de Habitação

A promoção municipal de habitação tem, de um modo geral, incidido na promoção directa de habitação a custos controlados através do estabelecimento de parcerias e da celebração de protocolos de colaboração com a Administração Central para a construção de habitação social ( na sua maioria na modalidade de arrendamento, se bem que, tem vindo a crescer a quota de promoção para venda ), dada a reduzida solvência dos agregados familiares concorrentes. A sua intervenção pode passar ainda, pelo incentivo à criação de condições para a promoção de habitação por outras entidades, apoiando o acesso a créditos e bonificações do Instituto Nacional da Habitação – INH para aquisição ou infraestruturização de solos por agentes promotores de habitação social e / ou facilitando também o acesso ao crédito do INH, Caixa Geral de Depósitos e de outros agentes bancários, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento de Habitação ( CDH's ).

Todavia, também a promoção por via indirecta, tem registado um incremento, nomeadamente pela disponibilização de terrenos para construção de habitação a custos controlados, quer por empresas municipais, quer ainda, por cooperativas de habitação, Institutos particulares de segurança social, etc.

### F.1. Alojamento / Realojamento

Aborda-se de seguida, alguns dos instrumentos ( com base jurídica legal ) a que o município poderá recorrer para apoiar a sua política de habitação, quer na promoção de habitação, quer na recuperação, reabilitação e conservação do seu parque habitacional.

#### F.1.1. Habitação a Custos Controlados

Na promoção de habitação a custos controlados, o INH, tem sido o organismo público que tem dinamizado, incentivado e financiado este regime de habitação, com salvaguarda de qualidade. Como? Concedendo para além de actividades de apoio ( formativas e de informação ), crédito bonificado à promoção de programas habitacionais a custos controlado. Câmaras Municipais, Empresas Municipais, entre outros promotores como Cooperativas, Empresas Privadas de construção, Institutos Particulares de Segurança Social ( IPSS ), pessoas colectivas de Utilidade Pública e Outras Instituições sem Fins Lucrativos, poderão aceder a linhas especiais de crédito que abrangem as várias fases do circuito de fomento habitacional e que vão desde a aquisição / infraestruturização de solos, à construção de empreendimentos / equipamento social ( ver tabela de bonificações das taxas de juro e linhas de crédito, em anexo ).



A legislação geral sobre contratos-programa constitui um meio para a celebração de contratos de desenvolvimento / colaboração entre Autarquias – INH e os promotores ( Cooperativas, Privados ) e assim, de apoiar a realização de programas municipais de habitação social, procurando simultaneamente mantê-la a preços controlados. Para além de que, os promotores / construtores poderão usufruir ainda, de benefícios fiscais ( isenção de IMT, registo predial gratuito, etc. ).

## F.1.2. Outros Modelos

Outros modelos de intervenção direccionados para a resolução do problema habitacional, principalmente de famílias de mais baixos rendimentos, poderão passar por várias fontes de apoio, baseadas em programas complementares de:

### F.1.2.1. Auto-construção

Este programa destina-se a famílias carenciadas, mas com alguma capacidade de participação na construção do fogo. A contribuição do Município consistiria, neste caso, na cedência do terreno em “direito de superfície”, bem como na realização das infraestruturas e projectos, dando o respectivo apoio técnico. Os beneficiários participariam essencialmente na construção ( mão-de-obra / materiais / acabamentos ). A família ficaria na posse do fogo sem pagar renda, sendo dividida a participação com a Autarquia. Qualquer eventual financiamento da Secretaria de Estado da Habitação, permitiria reduzir a participação das famílias e aumentar o número de intervenções.

Uma outra modalidade deste programa, consistiria na estimulação do processo de auto-construção através de medidas de isenção de taxas municipais de urbanização ( imposto sobre transmissões, de selo, redução da contribuição autárquica, etc. ), o que ajudaria a aliviar a pesada tributação fiscal que o promotor individual de baixo rendimento e de razoável capacidade de poupança, tem que suportar.

O processo de auto-construção analisa-se assim, como medida de política habitacional; uma auto construção planeada, juridicamente protegida e apoiada pelas Autarquias e pela Administração Central.

### F.1.2.2. Auto-acabamento

Tendo também como alvo as famílias de menores rendimentos económicos, caracteriza-se pelos Municípios poderem intervir na construção de fogos, ficando os acabamentos a cargo dos futuros beneficiários, que teriam uma comparticipação de cerca de 20 % do custo do fogo e uma renda social a pagar durante 15 anos, após o que se tornariam proprietários da sua habitação. A situação ideal seria mesmo a redução desta quota-parte das famílias, o que se poderia tornar-se possível, mediante comparticipação neste programa da Administração Central, com um contribuição similar à do Município.

Estes programas de auto-promoção de habitação ( adequados sobretudo à habitação unifamiliar ), reúnem características atractivas por não implicar necessariamente o recurso ao crédito e permitir a construção faseada ( construída com trabalho próprio e muito sacrifício à medida da poupança familiar ).

### F.1.3. PROHABITA

#### F.1.3.1. Caracterização Genérica

Mais recentemente foi criado o programa PROHABITA, através do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, que tem como objectivo promover a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional. É um programa de financiamento para acesso à habitação, destinado a resolver situações tais como:

- população residente em barracas
- população residente em edificações sem condições de habitabilidade
- população residente em edifícios degradados e cuja reabilitação seja inviável
- situações de sobreocupação dos alojamentos
- realojamentos provisórios ou definitivos no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana
- realojamentos decorrentes de situações de calamidade pública, intempéries ou outros desastres naturais.

O PROHABITA é concretizado através da celebração de acordos de colaboração, no caso específico da intervenção ao nível municipal, entre:

- o INH e os municípios
- entidades beneficiárias dos apoios previstos
- os municípios
- as empresas públicas municipais
- as instituições particulares de solidariedade social
- as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais
- instituições privadas sem fins lucrativos, de reconhecido interesse público
- as cooperativas de habitação e construção com experiência e capacidade na promoção de habitação de custos controlados

Os apoios financeiros previstos no PROHABITA destinam-se ao apoio das seguintes acções:

- aquisição de habitações e das respectivas partes acessórias

- aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, construídos ou a construir, incluindo:
  - as partes acessórias das habitações
  - os espaços destinados a equipamentos sociais
- aquisição e infraestruturação de terrenos e construção de empreendimentos de habitação de custos controlados, incluindo:
  - as partes acessórias das habitações
  - os espaços destinados a equipamentos sociais
- realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos propriedade das entidades beneficiárias, incluindo:
  - obras para conversão em unidades residenciais
- aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e realização de obras para a respectiva reabilitação
- arrendamento de prédios ou de fracções autónomas de prédios destinados a habitação por prazo igual ou superior a 12 anos [ neste caso, as entidades beneficiárias subarrendam os fogos, no regime de renda apoiada, às famílias carenciadas ]

Os preços máximos fixados para a aquisição de fogos, áreas acessórias e equipamentos sociais são fixados anualmente por portaria conjunta do Ministério das Finanças e do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional. Em casos excepcionais as aquisições podem ser feitas por preços superiores aos fixados pela portaria, não sendo, nestes casos, o excesso considerado para efeitos do apoio financeiro a conceder pelo Estado.

### F.1.3.2. Apoios Financeiros Previstos

Os apoios financeiros previstos no âmbito do PROHABITA encontram-se sintetizados no Quadro 12.

### F.1.3.3. Condições

Condições do apoio financeiro ao arrendamento

O contrato deve conter autorização expressa do senhorio para o subarrendamento da habitação no regime de renda apoiada. Os custos de manutenção das habitações, com excepção dos relativos aos seguros, podem ficar a cargo do arrendatário. O INH poderá prestar fiança para garantir ao senhorio o pagamento atempado das rendas e dos custos devidos pelo arrendatário no decurso do contrato de arrendamento não fica prejudicada a venda do prédio ou fracção pelo senhorio ao arrendatário.

**Quadro 5.14.** Síntese dos Apoios Financeiros previstos no âmbito do PROHABITA.

<b>Finalidade de Apoio Financeiro</b>	<b>Comparticipação a Fundo Perdido</b>	<b>Empréstimo Bonificado ( Taxa de Bonificação = 60 % da TRBC )</b>
Aquisição de Habitações + Partes Acessórias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 40 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 40 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>
Aquisição de Empreendimentos Habitacionais + Partes Acessórias + Equipamentos Sociais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 40 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 40 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>
Aquisição de Terrenos + Obras de Infraestruturas + Construção de Empreendimentos de HCC, incluindo: » Partes Acessórias » Equipamentos Sociais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % dos respectivos custos</li> <li>- Limite máximo = 40 % dos valores máximos aplicáveis à HCC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % dos respectivos custos</li> <li>- Limite máximo = 40 % dos valores máximos aplicáveis à HCC</li> </ul>
Obras de Reabilitação de Prédios Devolutos ou Frações Devolutas ( incluindo obras para conversão em unidades residenciais )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 30 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % dos respectivos custos</li> <li>- Limite máximo = 30 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>
Aquisição de Prédios Devolutos Degradados ou de Frações Devolutas Degradadas + Obras de Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % do preço de aquisição</li> <li>- Limite máximo = 50 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 50 % dos respectivos custos</li> <li>- Limite máximo = 50 % do preço fixado na Portaria</li> </ul>
Arrendamento de Prédios ou de Frações Autónomas para Subarrendamento no Regime de Renda Apoiada	<p>Habitações Novas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 40 % do valor da renda paga ao senhorio</li> <li>- Limite máximo = 40 % do valor da renda condicionada, não podendo ultrapassar o diferencial entre a renda paga ao senhorio e a renda apoiada devida pelo subarrendatário</li> <li>- Duração do apoio = 12 anos</li> </ul> <p>Habitações Devolutas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Até 60 % do valor da renda paga ao senhorio</li> <li>- Limite máximo = 60 % do valor da renda condicionada, não podendo ultrapassar o diferencial entre a renda paga ao senhorio e a renda apoiada devida pelo subarrendatário</li> <li>- Duração do apoio = 12 anos</li> </ul>	

Fonte: INH - [http://www.inh.pt/nps/servlet/uploadfiles/texto\\_prohabita.PDF](http://www.inh.pt/nps/servlet/uploadfiles/texto_prohabita.PDF) | Outubro 2006.

#### Condições dos empréstimos bonificados

O prazo máximo é de 25 anos a contar da data da primeira utilização do capital. O período máximo de utilização é de 30 meses, podendo ser prorrogado em casos devidamente justificados. A taxa de bonificação de juros é de 60 % da “TRCB” ou da taxa contratual quando esta seja inferior.

#### Regime de atribuição das habitações

As habitações financiadas ao abrigo do PROHABITA podem ser atribuídas nos seguintes regimes:

- Regime de renda apoiada ( DL 166/93 )
- Regime de propriedade resolúvel ( DL 167/93 )

#### Regimes especiais de alienação

Os prédios e as fracções autónomas de prédios financiados ao abrigo do PROHABITA estão sujeitos a um regime especial de alienação pelos seguintes prazos:

- 20 anos a contar da data de aquisição ou de conclusão das obras de construção
- 10 anos a contar da data de conclusão das obras de reabilitação.

#### Alienação das habitações aos arrendatários

No decurso do prazo em que vigora o regime especial de alienação, a entidade beneficiária pode vender a habitação ao arrendatário, desde que reembolse o INH da quantia correspondente a:

- 50 % do valor da comparticipação concedida, no caso da venda ocorrer nos primeiros 5 anos
- Redução da percentagem de 5 % por cada ano a contar do 5º ano

Não haverá lugar a reembolso quando a entidade beneficiária demonstrar a afectação das verbas à realização de obras de reabilitação de prédios ou habitações de interesse social de que seja proprietária.

## F.2. Reabilitação

Como foi já observado neste estudo ( Quadro 4 ), cerca de 27 % dos alojamentos familiares ocupados como residência habitual foram construídos até 1960, assistindo-se a níveis baixos de renovação do parque habitacional. Importa pois, enunciar alguns dos instrumentos de política habitacional e de reabilitação urbana, que conduzam à recuperação / reabilitação do parque habitacional degradado.

## F.2.1. Recria

### F.2.1.1. Definições e Objectivos

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados ( RECRIA ), visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação, que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Este programa destina-se à recuperação de imóveis de arrendamento consistindo numa comparticipação a fundo perdido concedida pelo INH e pela Câmara Municipal onde se situa o imóvel e ainda a possibilidade da concessão de um financiamento para a parte não comparticipada.

Poderão ter acesso ao RECRIA os proprietários e senhorios que procedam nos fogos e nas partes comuns do prédio a obras de conservação ordinária ou extraordinária ou ainda a obras de beneficiação que se enquadrem na lei geral ou local e necessárias para a concessão de licença de utilização.

Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

### F.2.1.2. Condições de Acesso

Os senhorios e proprietários de fogos cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, assim como os inquilinos e os municípios, que se substituam aos senhorios, na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção.

Imóveis abrangidos

São participáveis pelo RECRIA fogos e partes comuns de prédios em que pelo menos um fogo tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, onde se procedam a:

- Obras de conservação ordinária;
- Obras de conservação extraordinária;
- Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

Até 3 anos após a data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 329-C/2000, podem também beneficiar dos incentivos as obras de recuperação parcial, na reparação ou renovação de telhados ou terraços de cobertura, desde que exista pelo menos um fogo com renda susceptível de correcção extraordinária. Os

incentivos não podem ser concedidos aos proprietários ou senhorios por mais de uma vez para o mesmo imóvel, sem prejuízo da situação acima referida.

Os incentivos não são cumuláveis com quaisquer outros subsídios, comparticipações ou bonificações concedidos pela Administração, com excepção dos atribuídos no âmbito do Programa SOLARH, pelo que em caso de acumulação haverá lugar a uma redução proporcional.

### F.2.1.3. Regime da Comparticipação

A comparticipação total que for concedida é suportada em:

- 60 % pela Administração Central, através do INH;
- 40 % pela Administração Local, através do respectivo município; ou
- 80 % pelo INH e 20 % pelo município nas obras de recuperação parcial, na reparação ou renovação de telhados ou terraços de cobertura.

O valor da comparticipação pode aumentar em 10 %, desde que as obras visem a adequação dos prédios às Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio nos Centros Urbanos antigos.

#### Concretização da Comparticipação

A comparticipação Municipal é concretizada nos termos e condições a acordar pelas partes. A comparticipação do INH é concretizada através de depósito em conta do requerente quando a Câmara Municipal emita uma declaração que ateste a conclusão das obras.

#### Início e Conclusão das Obras

Os requerentes deverão:

- Iniciar as obras no prazo de 90 dias a contar da notificação do deferimento do pedido;
- Informar o INH nos 15 dias subsequentes do início e da conclusão das obras, no prazo aprovado pela Câmara Municipal.

#### Benefícios Fiscais

Aplicação da taxa do IVA de 5 % à totalidade do custo da obra em prédios recuperados com o apoio do Estado.

#### Financiamento

O Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro, veio permitir aos senhorios ou proprietários a possibilidade de recorrerem a um financiamento para fazer face aos encargos das obras não

comparticipadas pelo RECRIA, nas condições do Regime de Crédito para aquisição de habitação própria através do INH ou de outra instituição de crédito autorizada para o efeito.

O valor das participações deverá ser reembolsado às entidades concedentes quando o respectivo fogo seja alienado ou exista alteração do uso a que se destina nos oito anos subsequentes à aprovação do pedido de incentivo, ou se ficar devoluto por mais seis meses durante o período dos oito anos após a conclusão das obras.

Quando as obras forem executadas pelas câmaras municipais em substituição dos senhorios ou proprietários o prédio ou suas fracções autónomas só poderão ser alienados após integral reembolso à Câmara Municipal das despesas efectuadas acrescidas de 10 % para encargos gerais de administração, ficando este ónus de inalienabilidade sujeito a registo predial onde conste o montante total das quantias em dívida ao município pelo senhorio ou proprietários.

#### F.2.1.4. Legislação

- Decreto-Lei n.º 197/92, de 22/09 <sup>(1)</sup>  
Reformula o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados ( RECRIA ). Revogado pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22/12, Supl.
- Portaria n.º 914/92, de 22/09  
Estabelece o valor das participações a fundo perdido, a conceder pelas administrações central e local, segundo o valor das obras e o valor das rendas
- Declaração de Rectificação n.º 208/92, de 31/12  
Rectifica o Decreto-Lei n.º 197/92
- Declaração de Rectificação n.º 154/92, de 30-9, 5.º Suplemento  
Rectifica a Portaria n.º 914/92
- Decreto-Lei n.º 104/96, de 31/07  
Altera o Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, dando nova redacção aos seus artigos 4º, 7º e 8º e aditando o artigo 9º-A
- Decreto-Lei n.º 418/99, de 21/10  
Introduz alterações no Código do IVA e harmoniza-o com a Lei Geral Tributável. As empreitadas realizadas no âmbito do RECRIA passam a ser tributadas à taxa reduzida
- Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22/12, Supl.  
Altera o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados ( RECRIA ). Revoga os Decreto-Lei n.º 197/92 e 104/96.



- Portaria n.º 56-A/2001, de 29/01, Supl.  
Fixa o regime de cálculo de comparticipação a fundo perdido a atribuir no âmbito do Programa RECRIA

## F.2.2. Rehabita

### F.2.2.1. Definições e Objectivos

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas ( REHABITA ), instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.

### F.2.2.2. Condições de Acesso

Imóveis abrangidos

Tem por objectivo apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí recorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do Artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, e que possuam planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos reconhecidos nos termos dos n.º 2 e 3 do Artigo I do Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro, relativo às Medidas Cautelares contra o Risco de Incêndio.

Concretização

Dado o REHABITA ter como objectivo apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas, é concedido mediante a celebração de acordos de colaboração entre o INH, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas.

### F.2.2.3. Condições de Financiamento

Comparticipações e Financiamentos

Às obras integradas no REHABITA, comparticipadas pelo RECRIA, acresce uma comparticipação a fundo perdido de 10 %, suportada pelo INH e pelos municípios envolvidos, nos mesmos moldes do RECRIA.

Quando as obras visem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas Cautelares contra Riscos de Incêndio o limite previsto no n.º 4 do Artigo 6.º do RECRIA é aumentado de 10 %.

Tal como no RECRIA, quando a câmara municipal se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras poderá recorrer a empréstimos bonificados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de Abril, para financiar o valor das obras não comparticipadas.

#### Realojamento Provisório e Definitivo

As obras comparticipáveis pelo REHABITA ao abrigo do RECRIA, destinadas ao realojamento provisório ou à elaboração de projectos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional, a fundo perdido, de 10 %, a suportar pelo INH e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRIA, desde que conste da previsão da candidatura e o pagamento só pode ser autorizado contra a emissão do respectivo recibo.

Nas situações em que as operações de reabilitação e de renovação urbana impliquem a construção ou aquisição de fogos para realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares, o município terá que os atribuir em regime de renda apoiada e sujeitá-los ao regime de intransmissibilidade previsto no PER.

Para a construção ou aquisição desses fogos, o município pode obter uma comparticipação até 40 % a fundo perdido, concedida pelo INH e um financiamento bonificado até 40 %, directamente do INH ou através de instituições de crédito.

#### Direito de Preferência dos Municípios

Nas áreas urbanas declaradas como áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística, o município tem direito de preferência na alienação desses imóveis, nos termos dos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

### F.2.2.4. Legislação

- Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro

### F.2.3. Reciph

#### F.2.3.1. Definições e Objectivos

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal.

### F.2.3.2. Condições de Acesso

#### Condições de Acesso

Só têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que:

- tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7/07/51, ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970;
- sejam compostos pelo menos por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.

### F.2.3.3. Condições de Financiamento

#### Comparticipações e Financiamento

As participações a fundo perdido, destinam-se à realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20 % do montante total das obras, sendo 60 % suportado pelo INH e 40 % pelo município.

Poderá ainda ser concedido pelo INH, ou outra instituição de crédito autorizada para o efeito, um financiamento bonificado aos condóminos, cujo limite máximo poderá ir até ao valor das obras não participado, nos termos estabelecidos para o crédito bonificado, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

Os condóminos podem ainda aceder a um financiamento nas condições de crédito bonificado para a realização de obras nas fracções autónomas, desde que se verifique um dos seguintes requisitos:

1. Tenham já sido realizadas todas as obras necessárias de conservação ordinária e extraordinária, nas partes comuns do prédio;
2. Tenha havido deliberação da Assembleia de Condóminos no sentido da execução de obras nas partes comuns do prédio.

Para o cálculo das participações, a proporção correspondente a cada fracção autónoma será atribuída nos termos do Artigo 1418.º do Código Civil, ou seja, de acordo com o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio constante no título constitutivo da propriedade horizontal.

Quando as obras visem a adequação do prédio ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra riscos de incêndio em Centros Urbanos Antigos, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 426/89, de 6/12, o valor das participações poderá ser aumentado.

## Início e Conclusão das Obras

As obras deverão ser iniciadas no prazo de 90 dias a contar da notificação do deferimento do pedido de comparticipação e financiamento. Os condóminos cujos pedidos de comparticipação e financiamento tenham sido, respectivamente, aprovados ou autorizados, ficam obrigados a dar conhecimento daqueles factos ao INH, nos 15 dias subsequentes ao início e à conclusão das obras.

## Instrução do Processo de Candidatura

O administrador do prédio deverá dirigir-se à Câmara Municipal de localização do imóvel para instruir o pedido de financiamento, juntando os documentos que lhe forem indicados, nomeadamente, a certidão da acta com a deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha aprovado a realização de obras nas partes comuns do edifício, a descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e orçamento previsto e ainda fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio.

### F.2.3.4. Legislação

- Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho

## F.2.4. Solarh

### F.2.4.1. Definições e Objectivos

O programa de apoio financeiro especial, designado por SOLARH, destina-se a financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nos seguintes casos:

1. Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham as condições previstas no Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro;
2. Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
3. Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

O apoio financeiro referido pode igualmente ser concedido às pessoas e entidades referidas para a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

Para além da reabilitação do parque habitacional, o SOLARH tem como objectivo a criação de condições que permitam estimular a colocação no mercado de inúmeros fogos devolutos de que são proprietárias

quer as entidades acima referidas, quer pessoas singulares que, até à publicação deste diploma não beneficiavam do regime de apoio financeiro em apreço.

Nessa medida, não só se visa facultar aos proprietários abrangidos os meios financeiros necessários à reposição das condições mínimas de habitabilidade e salubridade das habitações, como se pretende favorecer o aumento da oferta de habitações para arrendamento com valores moderados de renda que sejam compatíveis com os rendimentos de estratos sociais de menor rendimentos.

Assim, as habitações financiadas ao abrigo deste programa só podem destinar-se a:

- Habitação própria e permanente dos mutuários e do respectivo agregado familiar, no caso do n.º 1 acima descrito;
- Arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada, conforme o caso, nas situações previstas no n.º 2 acima descrito;
- Arrendamento em regime de renda condicionada, por um prazo mínimo de cinco anos, no caso do n.º 3 acima descrito.

Nota: O apoio financeiro para a realização de obras de conservação e beneficiação apenas pode ser concedido por uma vez, em relação a cada habitação.

#### F.2.4.2. Condições de Acesso

##### Obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente

Condição Prévia: Limites de Rendimento

Podem-se candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes elementos:

- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

O indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou de independente que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar que aquele auferir um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se se comprovar que auferir rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.

Esta presunção não é aplicável se a pessoa fizer prova de que a ausência de rendimentos se deve à verificação de uma das seguintes situações:

- Estar a cumprir o serviço militar obrigatório;
- Ser doméstica, não podendo, porém, ser considerado como tendo esta ocupação mais do que um membro do agregado familiar.

Os proprietários de habitação própria permanente podem ter acesso ao programa SOLARH, caso se verifiquem, à data da apresentação da respectiva candidatura, as seguintes condições:

- A habitação objecto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos;
- Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25 %, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;
- Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

O prazo referido ( cinco anos ) não é aplicável no caso de transmissão da propriedade da habitação por:

- Sucessão a favor de, pelo menos, um ou mais membros do agregado familiar, que nela residiam com o proprietário à data da sua morte, desde que este fosse proprietário do imóvel há, pelo menos, cinco anos;
- Doação a favor de um, ou mais membros do agregado familiar, desde que, à data da respectiva candidatura ao programa SOLARH, o doador faça parte do agregado familiar e a habitação tenha sido adquirida por ele há, pelo menos, cinco anos.

**Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção**

Estas entidades têm acesso ao programa SOLARH se à data da apresentação da respectiva candidatura forem titulares da propriedade plena ou de do direito de superfície do prédio ou da habitação objecto das obras a financiar.

### **Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários pessoas singulares**

Podem candidatar-se desde que:

- Sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio e da habitação objecto das obras a financiar;
- No prédio que integra a habitação ou habitações a financiar exista, pelo menos, uma habitação com arrendamento cuja renda tenha sido objecto, ou fosse susceptível, de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

#### **F.2.4.3. Condições de Acesso**

##### **A. Limites Máximos de Custos e Duração das Obras**

1. O custo das obras a realizar numa habitação não pode exceder 11 971,15 Euros;
2. Quando os pedidos de empréstimo das entidade referidas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do Artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro, respectivamente, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção e proprietários ( pessoas singulares ), sejam relativos a mais do que uma fracção autónoma ou área habitacional de um prédio, o custo máximo das obras a realizar corresponde ao produto do limite estabelecido no número anterior pelo número de habitações a financiar no mesmo prédio;
3. Em qualquer dos casos, quando os pedidos de empréstimo se refiram também a obras nas partes comuns de prédio em regime de propriedade horizontal e o custo das mesmas a cargo do candidato ultrapasse metade do limite máximo de custo das obras estabelecido nos termos dos números anteriores, este limite é considerado com um acréscimo, por habitação, de 25 % do valor referido no n.º 1;
4. As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 6 meses a contar da data de celebração do contrato de empréstimo e ser concluídas no prazo máximo de 12 meses a contar da mesma data, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e aceites pelo INH.

##### **B. Condições dos Empréstimos**

B.1. Os empréstimos a conceder pelo INH estão sujeitos às seguintes condições:

1. O montante máximo é o correspondente ao custo máximo das obras estabelecido acima;

2. O capital não é remunerado e é libertado de acordo com os actos de medição a efectuar pela Câmara Municipal ou, no caso da alínea b) do n.º 1 do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro ( municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção ) pelo INH, sem prejuízo de, com o contrato de empréstimo, poder ser concedido um valor a título de adiantamento até 30 % do custo das obras;
3. As prestações de reembolso do empréstimo são mensais, iguais e sucessivas, tomando-se como prestação de referência o seguinte:

$$Pmr = \frac{Ve}{(Pz \cdot 12)}$$

em que:

$Pmr$  = é a prestação mensal de referência

$Ve$  = é o valor do empréstimo

$Pz$  = é o prazo de referência de reembolso do empréstimo, que corresponde a oito anos

B.2. Os empréstimos a conceder às pessoas ou agregados familiares proprietários de habitação própria permanente estão ainda sujeitos às seguintes condições:

1. Quando o valor da prestação mensal de referência indicado no número 3 do ponto anterior for inferior ao da prestação inicial em regime de renda apoiada aplicável à pessoa ou ao agregado familiar, é o valor desta última prestação a ser considerado;
2. Se, pelo contrário, o valor da prestação mensal de referência for superior, os mutuários podem optar por prestação de valor correspondente ao da prestação em regime de venda apoiada ou de valor intermédio àqueles;
3. O prazo máximo dos empréstimos é o que resultar do número de prestações necessárias ao reembolso integral do empréstimo, nos termos referidos acima, preferencialmente fixado para o termo de um ano civil e nunca podendo resultar num prazo de amortização superior a 30 anos.

B.3. Nos casos das entidades referidas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do Artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro, respectivamente, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção e proprietários ( pessoas singulares ), o valor da prestação mensal corresponde à prestação de referência e o prazo do empréstimo é de oito anos.



#### F.2.4.4. Processos de Candidatura

##### Proprietários de habitação própria permanente

Devem apresentar a sua candidatura ao SOLARH na Câmara Municipal da área de localização da habitação a financiar instruída, designadamente, com os seguintes elementos:

- Requerimento de candidatura subscrito pelo proprietários ou proprietários da habitação de que constem entre outros, a identificação e rendimentos da pessoa e, se for o caso, dos membros que constituem o respectivo agregado familiar, bem como declaração, sob compromisso de honra, de que nenhum dos membros é proprietário, no todo ou em quota superior a 25 %, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem recebe rendimentos de quaisquer bens imóveis e não tem qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar;
- Última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos ou, em caso de dispensa da apresentação desta última, documento que seja aceite pelo INH como constituindo prova suficiente dos rendimentos;
- Tratando-se de beneficiários do subsídio de desemprego ou do rendimento mínimo garantido, certificado a emitir pelo centro regional de segurança social competente de que conste, no primeiro caso, o valor do subsídio auferido e, no segundo, a composição do agregado familiar, o valor da prestação e os rendimentos considerados para efeito de cálculo da mesma;
- Meios de prova necessários à verificação de que a habitação é propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, 5 anos, ou, no caso de ter sido transmitida por sucessão ou doação, que nela residam com o proprietário à data da sua morte, no primeiro caso, ou que à data da candidatura, o doador faça parte do agregado familiar e, em qualquer dos casos, que o anterior proprietário tivesse adquirido a habitação há, pelo menos, cinco anos;
- Plantas da habitação e de localização do prédio em que está integrada;
- Orçamento das obras a efectuar de que conste, designadamente, o preço proposto e a descrição dos trabalhos;
- Acta da reunião da assembleia de condóminos de que conste a aprovação do orçamento das obras a realizar, no caso do processo contemplar obras nas partes comuns do imóvel e este se encontrar no regime de propriedade horizontal.

##### **Municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção**

Estas entidades devem apresentar a sua candidatura ao SOLARH directamente ao INH instruída, designadamente, com os seguintes elementos:

- Requerimento de candidatura subscrito por quem legalmente represente o candidato de que constem, entre outros, a identificação das habitações a financiar;
- Meios de prova necessários à verificação das restantes condições estabelecidas no n.º 3 do Artigo 4º do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro ( ver Condições de Acesso );
- Plantas das habitações e de localização do prédio em que estão integradas;
- Orçamento das obras a efectuar de que conste, designadamente, o preço proposto e a descrição dos trabalhos;
- Cópia da acta da reunião da assembleia municipal ou do órgão competente nos termos legais, de que conste a aprovação do recurso ao apoio financeiro SOLARH, da constituição da correspondente garantia e do orçamento das obras a realizar.

### **Proprietários ( pessoas singulares ) de fogos devolutos**

Devem apresentar a sua candidatura ao SOLARH na Câmara Municipal da área de localização da habitação a financiar, instruída, designadamente, com os seguintes elementos:

- Requerimento de candidatura subscrito pelo proprietário ou proprietários da habitação de que conste a respectiva identificação;
- Meios de prova necessários à verificação das condições indicadas no n.º 4 Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro ( ver Condições de Acesso );
- Plantas da habitação e de localização do prédio em que está integrada;
- Orçamento das obras a efectuar de que conste, designadamente, o preço proposto e a descrição dos trabalhos.

No caso dos n.º 2 e 3 anteriores, o requerimento da candidatura deve ainda conter o compromisso do candidato de arrendar esses fogos a quem lhe seja indicado pelo INH ou pelo município nos termos do n.º 3 do Artigo 12.º do D.L. n.º 39 /2001, de 9 de Fevereiro, bem como autorização a inscreverem, para o efeito, esses fogos nas correspondentes listagens e a procederem à sua divulgação junto de potenciais interessados.

Além dos elementos e documentos indicados, o INH pode solicitar outros que, em análise casuística, resultem ser necessários à apreciação das candidaturas.

### **F.2.4.5. Legislação**

- Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro.  
Regula o programa SOLARH.

- Decreto-Lei n.º 25/2002, de 11 de Fevereiro.  
Altera o Artigo n.º 21 ( Emolumentos ) do Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro.

## G. Principais Conclusões e Considerações Finais

O sector da habitação tem sido determinante no desenvolvimento do tecido urbano em particular, e no desenvolvimento local, em geral. Contudo, a abordagem da questão habitacional não poderá restringir-se apenas, à importância que assume no ordenamento do território, tendo que considerar, numa perspectiva integrada, também as questões da habitabilidade e qualidade de vida da população, sem no entanto, nunca “perder de vista” que se trata de um ramo do tecido produtivo local, quer por lhe estarem associados os subsectores económicos da “Construção Civil” e do “imobiliário”, quer ainda, pelo papel que representa em termos de emprego e nas políticas sociais. Neste contexto, não se poderá falar em desenvolvimento, na sua verdadeira acepção, se não forem satisfeitos os parâmetros mínimos de quantidade e qualidade de vida.

A análise efectuada permite, desde logo, apontar algumas considerações sobre a situação do sector no concelho e eleger algumas pistas para a Edilidade poder definir um conjunto de orientações e medidas de política a seguir:

- As características rurais do concelho de Tondela e a importância do “Primário” na Sub-região de Dão-Lafões, como fonte de rendimento principal e complementar, aliadas ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, implicando uma base económica específica com expressão territorial própria ( povoamento disperso ), estão na origem da tipologia habitacional predominante no município. Com efeito, a habitação unifamiliar continua a deter uma clara predominância, onde 15,2 % dos edifícios eram de um só piso e 60,6 % representava edifícios de dois pavimentos ( R/C+1 ). É bem patente nestes indicadores, o carácter difuso do modelo territorial e urbano da área de estudo;
- Há também a assinalar a fraca renovação do parque habitacional. Cerca de 27 % dos alojamentos ocupados como residência habitual foram construídos até 1960. No último decénio intercensitário ( 1991 / 2001 ), foram construídos cerca de 20 % do total de alojamentos ocupados no concelho em 2001. O período de dinâmica construtiva mais significativa identifica-se com a década de setenta, aparentemente resultante ( na sua maioria ) do investimento de emigrantes;
- Relativamente à totalidade de alojamentos familiares clássicos ( 16 112 ), há a realçar que cerca de 11,8 % se encontravam vagos e que 14,8 % destes constituíam o “stock” habitacional disponível no mercado para “venda” ou “arrendamento”. Cerca de 85,2 % ( 1618 ) do total de fogos clássicos representava o quantitativo dos que estavam para demolição ou noutras situações não especificadas;
- A constatação de um assinalável saldo migratório negativo, conduz aparentemente, para a situação de disponibilização de habitações, para um afrouxamento da procura e para desagregar os valores da pressão habitacional;

- Relativamente aos indicadores associados às condições de vida e qualidade urbana, aponta-se alguma melhoria quantitativa ( no período em análise ), que não necessariamente qualitativa ( dadas as deficiências ainda existentes quanto à cobertura das redes públicas ) da percentagem de alojamentos familiares com abastecimento de água e saneamento. Resultado comprovativo destas insuficiências, prende-se com o facto de:
  - Apenas 2224 alojamentos familiares do concelho usufruírem, nesta data, de abastecimento de água da rede pública;
  - Cerca de 1,6 % dos alojamentos familiares não beneficiar de energia eléctrica, o que evidencia que, em pleno Século XXI., existem ainda pessoas que não vivem com os padrões mínimos de qualidade de vida;
  - Aproximadamente 0,4 % dos alojamentos familiares ( cerca de 37 famílias ) não dispor de qualquer tipo de instalação, bem como, 7,8 % dos alojamentos não possuir retrete ou tê-la fora deste ( mais propriamente 1263 alojamentos, que equivalem a 450 famílias ), traduzindo condições de vida abaixo do limiar mínimo de dignidade e bem-estar, que poderão constituir factor de segregação social indesejável;

Por tudo isto, a uma nova política de habitação terá de ser encarada, em termos de competências, tanto pela Administração Local, como pela Administração Central. Sendo desejável que os investimentos públicos neste sector ocorram em regime de cooperação, entre estes dois níveis é evidente que os planos de actuação se desenvolvem em patamares distintos:

- à Administração Local, competirá encontrar as melhores “localizações”, Infraestruturar as áreas vocacionadas para habitação, produzir habitação social ( quer como promotor, quer como agente dinamizador de outros produtores ) e zelar pela qualidade, conservação e reabilitação do parque habitacional público e privado;
- a Administração Central, por seu lado, deverá actuar ao nível dos financiamentos, enquadramento Jurídico / Administrativo / Técnico / Urbanístico dos incentivos ao desenvolvimento do ramo da “Construção Civil”, garantindo os direitos e deveres das relações contratuais que regem o mercado;

Ao nível municipal, o Plano Director Municipal ( PDM ), poderá ( e deverá ) constituir um instrumento fundamental na abordagem desta questão. O Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, ao definir que o PDM deverá estabelecer “( ... ) o **modelo de estrutura espacial do território municipal** ( ... )”, assenta que esta organização do território concelhio terá que considerar no seu conteúdo material, entre outros objectivos, “( ... ) **i) a definição de programas na área habitacional** ( ... )”.

A importância do papel do PDM, nesta matéria é reforçada por Abílio Cardoso ( 1991 ), que considera que “( ... ) o estudo, o planeamento e a execução de políticas de habitação só podem ser realizadas no âmbito de espaços territoriais que constituam unidades dotadas de alguma coerência e capacidade de isolamento a influências exteriores, em que as diferenças de localização no seu interior sejam minimizadas, e maximizados com outras unidades. A dimensão desses territórios depende da densidade e extensão das

*interdependências espaciais e da orientação e eficiência dos sistemas de transporte, daí que a escala de actuação deva ser ao nível do concelho ou agrupamento de concelhos ( ... )”.*

A Autarquia deverá pois, equacionar a promoção de um nova política de habitação, dinamizando a habitação a custos controlados, a auto-construção, o auto-acabamento, a aplicação de instrumentos conducentes à recuperação / reabilitação do parque habitacional, o estabelecimento de parcerias com os diversos agentes do sector ( Estado, Câmaras, IPSS's, Cooperativas de Habitação, etc. ), apostando de uma forma decisiva e integrada, na melhoria da cobertura das infraestruturas básicas até níveis de satisfação aceitáveis e investindo na renovação / dotação de equipamentos sociais e em arranjos de espaços públicos ( sociais ) dos bairros de arrendamento público.

## H. Bibliografia

AMP – Área Metropolitana do Porto Online – <http://www.amp.pt> (“IV. Os Novos factores de Competitividade: Condições Sociais e Qualidade de Vida”)

DGOTDU, Direcção Geral do Ordenamento do Território (1999) – “Relatório do Estado do Ordenamento do Território (Sistema Urbano)”, MAOT – Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística – “Anuário Estatístico 1995”, “Anuário Estatístico 1997” e “Anuário Estatístico 1999”, da Região Centro, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (1993) – “Censos 91”, Resultados Definitivos – 1991, Região Centro, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “Censos 2001”, Resultados Definitivos - 2002, Região Centro, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (1984) – “XII Recenseamento Geral da População e II Recenseamento Geral da Habitação”, Resultados Definitivos –1981, Distrito de Viseu, Imprensa Nacional Casa da Moeda. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2008) – <http://www.ine.pt>, Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

INE, Instituto Nacional de Estatística (2008) – <http://www.ine.pt>, Estatísticas das Obras Concluídas

INH Online – <http://www.inh.pt>