

RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DO BARREIRO

Índice

1. Introdução	8
1.1. Enquadramento	8
2. Diagnóstico do concelho do Barreiro	12
2.1. Enquadramento do território	12
2.2. Caracterização do parque habitacional	14
2.3. Oferta e procura	24
2.4. Caracterização dos territórios críticos em articulação com os documentos estratégicos do Município	40
2.5. Habitação Social	48
2.6. Síntese	49
3. Acesso à habitação	51
3.1. Enquadramento das necessidades nas situações habitacionais indignas	51
3.2. Desencontros no acesso à habitação	56
4. Análise SWOT	63
4.1. Síntese	68
5. Linhas prioritárias de intervenção	70
5.1. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito	70
5.2. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território	71
5.3. Ordem de prioridade das soluções habitacionais	78
5.4. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais	82
6. Projeção dos objetivos: um futuro desejado	86
6.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis	86

6.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos	95
7. Enquadramento das medidas do 1º Direito	96
8. Linhas de financiamento e participações da ELH do município do Barreiro	97
<i>Notas finais</i>	97

Índice de gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar	19
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	25
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia	26
Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	27
Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados no Barreiro e concelhos limítrofes	28
Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	29
Gráfico 7- Edifícios habitação familiar clássica no Barreiro e concelhos limítrofes 2011 - 2019	31
Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2011 -2019	31
Gráfico 9 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2011 -2019	33
Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011	35
Gráfico 11 - População residente 2011 - 2019	36
Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2011 - 2019	36
Gráfico 13 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos no Barreiro entre 2011 - 2019	38
Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m ² para venda com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	58

Índice de tabelas

Tabela 1 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019	16
Tabela 2 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	18
Tabela 3 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	18
Tabela 4 - Densidade populacional por freguesia	23

Tabela 5 – Características dos Núcleos Urbanos da ARU do Concelho do Barreiro	23
Tabela 6 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	26
Tabela 7 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	34
Tabela 8 - Preço por m ² das casas para arrendar por tipologia	35
Tabela 9 - Número de divórcios no Barreiro entre 2011 e 2018	37
Tabela 10 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	40
Tabela 11 - Habitação social e ocupação	48
Tabela 12 - Distribuição dos registos de famílias com necessidades de realojamento por freguesia	51
Tabela 13 – Local de pernoita dos sem abrigo	54
Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	55
Tabela 15- Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	56
Tabela 16 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível	57
Tabela 17 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia (%)	61
Tabela 18 – Tipologia dos fogos de habitação social	61
Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional	63
Tabela 20 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	77
Tabela 21 - Pilares e medidas ENH	80
Tabela 22 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	81
Tabela 23 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito	86
Tabela 24 - Estimativa financeira	89
Tabela 25 - Plano de ação ELH Barreiro	91
Tabela 26 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	96
Tabela 27 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	100

Índice de figuras

Figura 1 - Localização do Barreiro na AML	13
Figura 2 - Áreas de Reabilitação Urbana	21
Figura 3 - Edifício no bairro Quinta da Mina	21

Figura 4 - Anexo nas traseiras de habitação no bairro de Alves Redol	21
Figura 5 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	48
Figura 6 - Zona do Barreiro Antigo	53

Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018	99
Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018	100
Anexo 3 - Análise de conteúdo entrevistas	102

Glossário

Situação de carência financeira - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5 % do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);

Prédio - qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro;

Partes acessórias da fração - os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afetos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio;

Reabilitação - a intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;

Condições indignas - vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

a) Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

b) Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

c) Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou

- As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Alojamento Familiar Clássico - Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

1. Introdução

1.1. Enquadramento

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É concebida como ferramenta estratégica local que permite a adequação dos instrumentos definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) à realidade territorial e a sua implementação de forma integrada, visando a promoção de soluções habitacionais com enfoque nas comunidades mais vulneráveis.

Com efeito, pressupõe um diagnóstico das carências existentes no acesso à habitação, de acordo com os recursos e dinâmicas de transformação do território, que permita a definição de um futuro desejado a atingir ao longo da sua implementação. Deve especificar as soluções habitacionais a desenvolver, a sua priorização, e articular os objetivos e as ações a desenvolver com as outras políticas setoriais (urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras).

Os instrumentos de política nacional estão definidos no âmbito da Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031. Entre estes instrumentos foi concebido o Programa 1º Direito que tem como objetivo a promoção do acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação deste programa traduz a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja

possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;

- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

Uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental, na prossecução das medidas estabelecidas na Estratégia Nacional de Habitação e obrigatório para o acesso aos programas definidos no âmbito da Nova Geração de Políticas Habitacionais.

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa define que: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município do Barreiro, definida para o horizonte temporal 2021-2027, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018¹.

¹ Ver anexo 1 página 92.

- As soluções habitacionais que o município pretende alcançar no âmbito de um futuro desejável em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e 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 num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas, salvaguardando a adaptação à evolução do território e corrigir desajustamentos;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018².

Além de cumprir os requisitos enunciados, inclui ainda um processo de mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que puderam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação do Barreiro constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão de Intervenção Social, Igualdade, Saúde e Habitação, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no

² Ver Anexo 2 página 93.

levantamento das necessidades globais. Foi definido um plano de ação em função da Estratégia Local de Habitação para os próximos 6 anos num trabalho que inclui a perspetiva de vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação.

A elaboração técnica da ELH do Barreiro obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

- 1. Fase de Diagnóstico** - nesta fase procedeu-se à abordagem de quatro temáticas:
 - a. Caracterização do parque habitacional
 - b. Análise da Oferta e procura no concelho
 - c. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação
 - d. Análise SWOT

- 2. Definição da Estratégia** - apresenta a proposta das linhas orientadoras da política da habitação local, nomeadamente:
 - a. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
 - b. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas.
 - c. Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal, entrevistas a entidades públicas e privadas, e análise de notícias.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

2. Diagnóstico do concelho do Barreiro

2.1. Enquadramento do território

O concelho do Barreiro insere-se no distrito de Setúbal, integrando a Área Metropolitana de Lisboa, na margem sul do Estuário do Rio Tejo. Ocupa a Península de Setúbal juntamente com mais 8 municípios, designadamente, Alcochete, Almada, Moita, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal. Atualmente é composto pela União das Freguesias do Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, União das Freguesias do Barreiro e Lavradio, União das Freguesias de Palhais e Coina e pela Freguesia de Santo António da Charneca. Faz fronteira com o concelho da Moita a leste, Palmela e Sesimbra a sudeste, com Setúbal a sul, e Seixal a oeste.

O Barreiro ocupa uma posição estratégica em relação à baixa lisboeta, banhado pelo rio Tejo e apoiado por um importante terminal rodoviário, ferroviário e fluvial com muito para oferecer do ponto de vista da qualidade de vida e da atratividade perante investidores privados, estando munido de uma frente ribeirinha, que se constitui uma das mais belas paisagens sobre a cidade de Lisboa e Almada. Estende-se num território de 36,39 km², sendo o terceiro concelho mais pequeno da AML.

Figura 1- Localização do Barreiro na AML



Fonte: site CMB – Estratégia de Reabilitação Urbana e Delimitação da ARU do concelho

Carateriza-se por uma maior concentração da população a norte, nas uniões de Freguesia do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena (53%) e do Barreiro e Lavradio (28%), sendo as mais densamente povoadas com 5816 e 2826 habitantes por km², respetivamente. Esta distribuição da população explica que os principais serviços e equipamentos, nomeadamente as respostas sociais se localizem nestas freguesias (Diagnóstico Social, 2016).

O concelho está guarnecido de boas acessibilidades rodoviárias, constituído pela A33, IC21 e EN 10 e 11, e boas estradas complementares, que permitem a boa mobilidade dentro e fora do concelho. O mesmo se verifica no âmbito dos transportes coletivos, em particular no acesso à cidade de Lisboa. No entanto, a maioria dos movimentos pendulares são realizados com recurso ao automóvel (39%), a pé (21%) ou de barco (18%) (INE, 2011). À data dos últimos censos 26% da população efetuava movimentos pendulares para fora do concelho.

Apesar do peso histórico do setor secundário no concelho, pela sua forte dinâmica industrial, mais de 80% dos trabalhadores por conta de outrem, residentes no Barreiro estão empregues no setor terciário (censos, 2011). Destacam-se as atividades do Comércio por grosso e a retalho, e administrativas e dos serviços de apoio (Pordata, 2018).

Fruto das alterações sociodemográficas que se sucederam ao longo das últimas décadas, nomeadamente o crescimento urbano da cidade para áreas cada vez mais distantes, em detrimento do abandono do centro industrializado, a par do

envelhecimento populacional resultaram na deslocação de atividades económicas e serviços públicos para zonas periféricas. Este fenómeno induziu profundas alterações nos padrões da dinâmica económica, laboral e urbana, observando-se neste período, uma perda populacional significativa em diversas zonas urbanizadas devido à ausência de novas oportunidades de emprego, mantendo-se património e edificado deteriorado nas zonas Antigas, nomeadamente Barreiro Antigo, os núcleos urbanos antigos de Coina, Lavradio, Palhais e Santo António da Charneca.

2.2. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional do Barreiro ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM), Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), e Operação de Reabilitação Urbana do Barreiro (ORU).

Evolução

Conhecido pelo seu núcleo industrial, o Barreiro apresenta uma evolução do parque habitacional pouco comum face ao resto do país. A sua localização, condições naturais e rede de comunicações ofereceram várias oportunidades de desenvolvimento, ainda que o seu planeamento urbanístico surgisse mais tarde face às restantes zonas da região de Lisboa.

O Barreiro evoluiu de um centro rural e piscatório para uma transformação progressiva em centro urbano altamente industrializado. Este desenvolvimento conduziu à chegada de milhares de pessoas ao concelho. Prova desse facto é a população residente, que entre 1940 (26 104) e 1970 (59 005) aumenta 126%. O processo industrial do Barreiro concentrou-se sobretudo ao longo das margens ribeirinhas do território, e esteve ancorado sobretudo em atividades industriais pesadas. Com a chegada de pessoas em busca de melhores condições de vida, surge a necessidade de promover uma resposta habitacional, implicando um grande investimento público e privado. Dada a pressão populacional, o processo de urbanização não ocorre de modo planeado. Note-se que em 1940, o número de prédios correspondia a 4038 e o número de fogos a cerca de 5813, o que fazia com que muitas das famílias residentes no concelho tivessem que viver com

outras na mesma casa devido à falta de rendimentos para pagarem uma habitação ou pela escassez de habitações disponíveis. Não era possível que a construção acompanhasse o crescente e veloz aumento populacional, registando-se a partir desta década um défice de habitação. A par disso, a qualidade das construções não estava a melhorar e as existentes não foram renovadas, pelo que se verificavam problemas de precariedade e insalubridade, nomeadamente pela construção de várias barracas. O aumento da procura, do número de residentes e da melhor qualidade de vida fez com que as pessoas tendessem a abandonar os núcleos industriais e a optar por residir nas áreas periféricas aos principais núcleos urbanos, o que por sua vez começou a deslocar os serviços para as periferias.

De acordo com os últimos censos, os edifícios construídos antes de 1970 representam quase metade (49,4%) do parque habitacional do concelho, refletindo um parque habitacional envelhecido. Apenas 30% do edificado tem menos de 30 anos. De 1995 até 2007 foi-se observando um aumento progressivo de construção de novos fogos, surgindo neste período, 7248 novos fogos em construções novas para habitação familiar. A partir de 2008 o número de construções novas abranda ligeiramente, diminuindo de modo acentuado a partir de 2012.

A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 47,23 anos, ainda que 39,8% do parque habitacional tenha mais de 50 anos. De acordo com os últimos censos, 12,50% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 5220 fogos.

Verifica-se que o aumento de novas construções contribuiu para uma evolução positiva do estado de conservação dos edifícios, sendo que a proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4% e em 2011 era de 2,64%. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 7,20% de acordo com os últimos censos.

Atualmente o concelho é constituído por 42 127 alojamentos familiares clássicos e 75 147 residentes (Pordata, 2019).

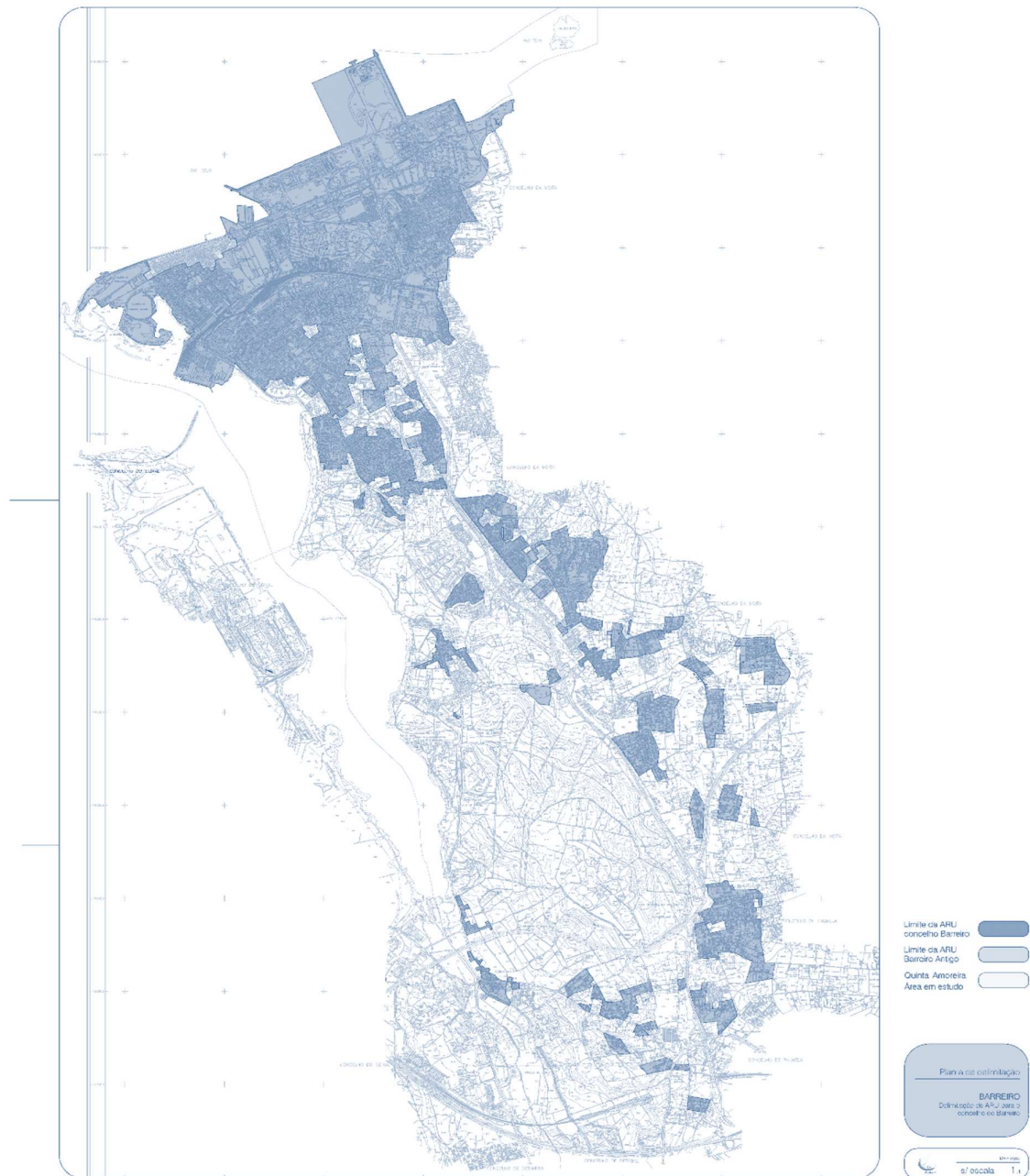
Tabela 1 – Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019

Ano	Nº de alojamentos familiares	População residente
	clássicos	
1960	11 299	35 088
1970	18 672	58 728
1981	30 655	88 052
1991	34 086	85 768
2001	38 961	79 012
2011	41 758	78 764
2019	42 127	75 147

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960 - 2011. INE, 2019.

De acordo com as Áreas de Reabilitação Urbana do concelho, as áreas degradadas localizam-se nos núcleos antigos do Lavradio, Palhais, Santo António da Charneca e Coina, assim como o aglomerado da Telha Velha, em Santo André e o Barreiro antigo, estando estas dispersas pelo concelho.

Figura 2 – Áreas de Reabilitação Urbana



Fonte: ARU do concelho do Barreiro

Dimensão/tipologias

Olhando para a dimensão e tipologias do parque habitacional, de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, o concelho do Barreiro é o que apresenta, em média, alojamentos de menor dimensão, com superfície média útil correspondente a 89,82 m². Todos os concelhos em análise apresentam uma superfície média útil inferior à média nacional.

Tabela 2 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Concelhos	Superfície média útil m ²
Barreiro	89,82
Moita	90,03
Seixal	100,49
Setúbal	101,74
Sesimbra	107,67
Média nacional	109,09

Fonte: INE, 2011

Esta informação está alinhada com o número de divisões³ dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dado que na sua maioria, isto é 46% é constituído por 4 divisões e 31% por 5 divisões.

Tabela 3 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões

Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	67	432	3403	15244	10301	2223	757	228	112	69

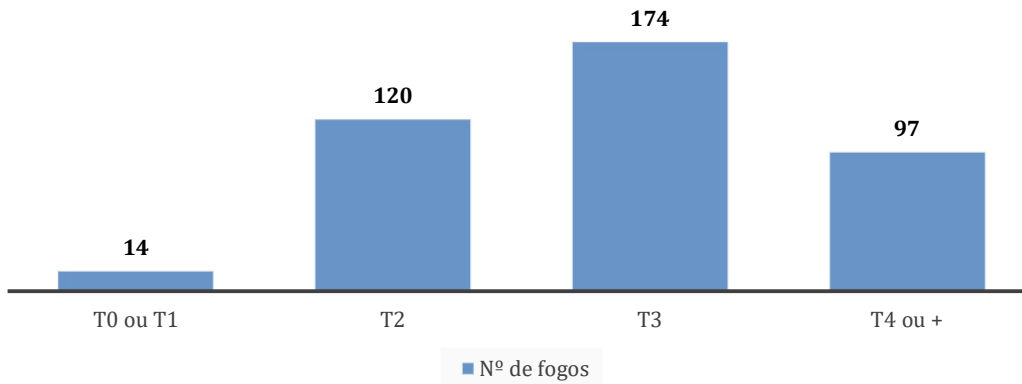
Fonte: INE, 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 61% estavam sublotados e 11% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

³ Espaço do alojamento delimitado por quatro paredes.

Ao nível das novas construções realizadas entre 2011 e 2019, as tipologias incidem sobretudo em T3 (43%) e T2 (30%).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar



Fonte: INE, 2019

Estado de conservação

A análise ao parque habitacional do concelho do Barreiro, teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar exemplos significativos, que englobam alguns dos desafios mais prementes neste concelho, em termos de habitação carenciada.

A presente caracterização, enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação (ELH) e programas subsequentes, é referente ao município do Barreiro no seu todo. No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção e da supressão das carências habitacionais no município, conduziu à identificação de unidades habitacionais com carências, por parte dos vários intervenientes do processo. Estas habitações, através de um procedimento de amostragem e observação *in loco*, complementado pela sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), permitem cumulativamente, traçar um quadro representativo de uma parte relevante carências habitacionais que caracterizam o parque habitacional do Barreiro. Ainda que

estejamos num contexto urbano denso, extenso, tipológica e morfologicamente heterogéneo, o levantamento do estado de conservação no âmbito da presente ELH, recaiu sobre os bairros Quinta da Mina e Alves Redol, não só por estarem inseridos em áreas PAICD (Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas), mas também por se tratar de conjuntos de habitação social, com carências de ordem física, económica e social erigidos em diferentes épocas (da década de 1940 à de 1990). Apesar da génese de cada um destes conjuntos assumir diferentes contextos, a sua análise permite estabelecer um quadro evolutivo e qualitativo das soluções projetuais e construtivas implementadas no município do Barreiro para a questão da habitação ao longo dos anos e aferir as respetivas insuficiências das soluções passadas e necessária adequação às exigências do presente.

Categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações dos dois conjuntos analisados são de Mau.

No Bairro da Quinta da Mina há a destacar o evidente mau estado das construções (figura 3). As questões relacionadas com a qualidade construtiva deficiente, em resultado das opções que guiaram a conceção e construção deste conjunto são por si suficientes para explicar o seu elevado estado de degradação. Estes edifícios foram contruídos por uma cooperativa, que não conseguiu concluir o empreendimento, tendo a autarquia adquirido os prédios para habitação social, designadamente para dar resposta às necessidades de realojamento e de integração das famílias no âmbito do PER - Programa Especial de Realojamento. Esses constrangimentos construtivos refletem grandes exigências nas questões derivadas da manutenção destes edifícios. Para além do impacto na relação/imagem do edificado com o espaço público, apresentam consequências ao nível do interior dos edifícios, tanto nas áreas comuns, como no interior das habitações, onde se verifica um cumulativo de patologias e insuficiências construtivas em paredes, vãos, coberturas e revestimentos interiores. O Bairro de Alves Redol ou o “Bairro das 100 casas”, construído na década de 1940 como alojamento dos funcionários da administração pública, assume a nível tipológico, dimensional e construtivo as soluções de muitos conjuntos habitacionais

⁴ Novo Regime do Arrendamento Urbano

erigidos em todo o país. Estas habitações são na sua maioria desadequadas construtivamente à luz dos atuais requisitos, com as alvenarias simples na envolvente exterior e vãos exteriores simples, sujeitas a maiores amplitudes térmicas e outras patologias associadas, óbvias deficiências nos revestimentos exteriores e interiores, instalações elétricas, água e saneamento envelhecido, com riscos associados ao nível da segurança das habitações. As dimensões diminutas destas habitações levaram inclusive a que moradores tenham erigido construções ilegais e precárias nos logradouros de forma a aumentar a área disponível (figura 4). Estas construções anexas, de génese ilegal degradam substancialmente os níveis de salubridade, contribuindo para um mau estado de conservação geral, apesar das intervenções efetuadas pelo município em anos recentes em algumas unidades.

O município do Barreiro possui um levantamento assinalável do estado de conservação do seu edificado. Esse diagnóstico, (“Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro – 2014), permite aferir o impacto do índice de envelhecimento do parque habitacional, que coloca o Barreiro nos concelhos com parque habitacional mais envelhecido e a predominância das décadas de 1960 e 1970 em termos de número de unidades construídas, época em que a qualidade construtiva, por força de constrangimentos vários caracterizava-se geralmente por um padrão de qualidade inferior, com óbvias repercussões na durabilidade e manutenção do edificado.



Figura 3 - Edifício no bairro Quinta da Mina



Figura 4 - Anexo nas traseiras de habitação no bairro de Alves Redol

Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (71,8%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,5%), arrendatário ou subarrendatário (23,2%), e outra situação (4,5%). No âmbito da visita ao parque habitacional do concelho, nas áreas de intervenção prioritária, os usos são diferenciados, de acordo com as características demográficas dos seus residentes e por influência da localização geográfica das habitações. A este nível pode proceder-se a duas distinções, os núcleos urbanos antigos e a periferia, e entre as freguesias mais urbanas e as que mantêm traços de ruralidade.

Assim, os usos e a ocupação do espaço distinguem-se desde logo pela densidade populacional, muito superior na União de Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena face às restantes, destacando-se com menor densidade a União de Freguesias de Palhais e Coina que assume mais características rurais, verificando-se um menor número de fogos por edifício face às restantes freguesias.

Outro fenómeno relevante nas freguesias periféricas da cidade, associa-se ao facto de os custos da habitação serem tendencialmente mais baixos, o que explica que as pessoas que foram chegando ao concelho ao longo da segunda metade do século XX, à procura de melhores condições de vida, se tenham instalado nas freguesias mais rurais do concelho, Coina, Palhais e Santo António da Charneca. O número elevado de pessoas a chegar ao Barreiro originou não raras vezes a edificação de construções ilegais, em áreas não urbanizadas cuja propriedade é dividida de forma ilegal, resultando em menores condições habitacionais às famílias residentes.

Tabela 4 – Densidade populacional por freguesia

Freguesia	Densidade populacional
	hab./km ²
Barreiro	2 009,3
Lavradio	3 581,6
Palhais	262,8
Santo André	2 744,9
Verderena	8 289,4
Alto Seixalinho	11 386,0
Santo António da Charneca	1 498,8
Coina	258,2

Fonte: INE, 2011

Por outro lado, é possível estabelecer uma distinção entre os núcleos urbanos mais antigos do centro histórico e as áreas periféricas, dado que estas tendem a albergar mais população jovem e a concentrar uma parte relevante da atividade económica do concelho em detrimento dos núcleos mais antigos.

Tabela 5 – Características dos Núcleos Urbanos da ARU do Concelho do Barreiro

Núcleo urbano	% de edifícios de uso habitacional	% de ocupação por proprietários	% de ocupação por arrendatário	% de fogos vagos
Núcleo antigo de Palhais	98%	75%	25%	24%
Núcleo urbano antigo de Coina	88%	66%	34%	-
Núcleo Urbano Antigo de Santo António da Charneca	97%	64%	36%	28%
Aglomerado Urbano da Telha Velha	-	28%	72%	-
Núcleo urbano antigo do Lavradio	94%	58%	42%	24%

As habitações degradadas dispersas pelo concelho, correspondem sobretudo a edifícios de 1 ou 2 pisos. Estes tipos de edifícios são predominantes no concelho, representando 61,2% do total (INE, 2011).

2.3. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

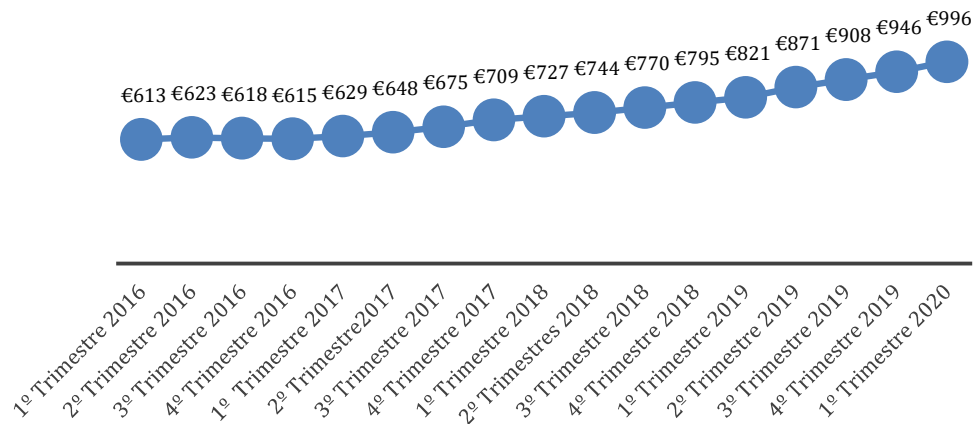
2.3.1. Descrição da dimensão da oferta

Evolução dos preços de venda

Através da análise da evolução dos preços de venda de habitações no concelho do Barreiro, regista-se um aumento contínuo do preço de venda de habitação. Entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2020 verifica-se um aumento de 62% do preço do m², equivalente a 383€, acompanhando assim a tendência nacional da subida de preços da habitação. A evolução anual dos preços ocorreu de forma progressiva, dado que entre 2016 e 2017 o aumento registado foi de 8%, de 2017 para 2018 de 14%, entre 2018 e 2019 correspondeu a 17%, e entre o primeiro trimestre de 2019 e o primeiro trimestre de 2020 o aumento registado foi de 21%. O único ano em que se verificam ligeiras oscilações de preço foi 2016, com pequena diminuição no terceiro e quarto trimestre. O último trimestre em análise, é aquele que apresenta o preço mais elevado do período com valor mediano do preço de venda do m² correspondente a 996€.

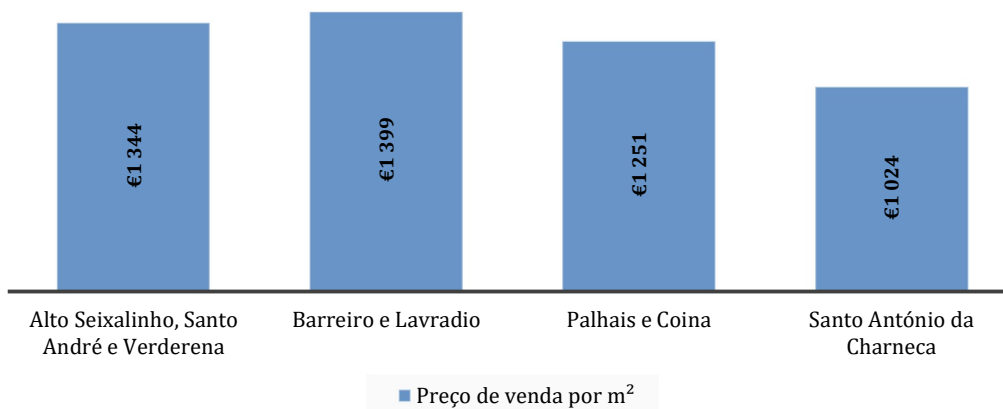
Comparado com o valor mediano de venda do m² praticado no primeiro trimestre de 2020 na Área Metropolitana de Lisboa (AML) correspondente a 1515€, o concelho apresenta preços inferiores em 34%.

Gráfico 2 – Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares



Analisando os preços por m² por freguesia, de acordo com dados disponíveis em agosto de 2020 em portal de anúncios imobiliários Idealista, a União de Freguesias do Barreiro e Lavradia cujo preço médio das habitações por m² chega aos 1399€ é a que regista o preço por m² mais elevado, seguida da União de Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena com o preço de 1344€ por m². A freguesia que regista o preço médio do m² mais baixo é a Freguesia de Santo António da Charneca cujo valor médio corresponde a 1024€.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, agosto de 2020

Apresenta-se de seguida o número de habitações disponíveis para venda por freguesia, onde podemos observar que a União das Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena é a de que mais oferta dispõe, concentrando 54% da oferta do concelho. Segue-se a Freguesia do Barreiro e Lavradio com 33% das habitações disponíveis para venda. No sentido inverso, a Freguesia de Santo António da Charneca e a União das Freguesias de Palhais e Coina são as que de menor oferta dispõem, com 8% e 4% do total da oferta, respetivamente.

Tabela 6 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia /União de Freguesia	Nº de habitações para venda
Alto Seixalinho, Santo André e Verderena	635
Barreiro e Lavradio	390
Palhais e Coina	43
Santo António da Charneca	99

Fonte: Idealista, agosto de 2020

O aumento da procura habitacional junto dos grandes centros urbanos, principalmente em Lisboa onde a oferta de emprego é maior, juntamente com o

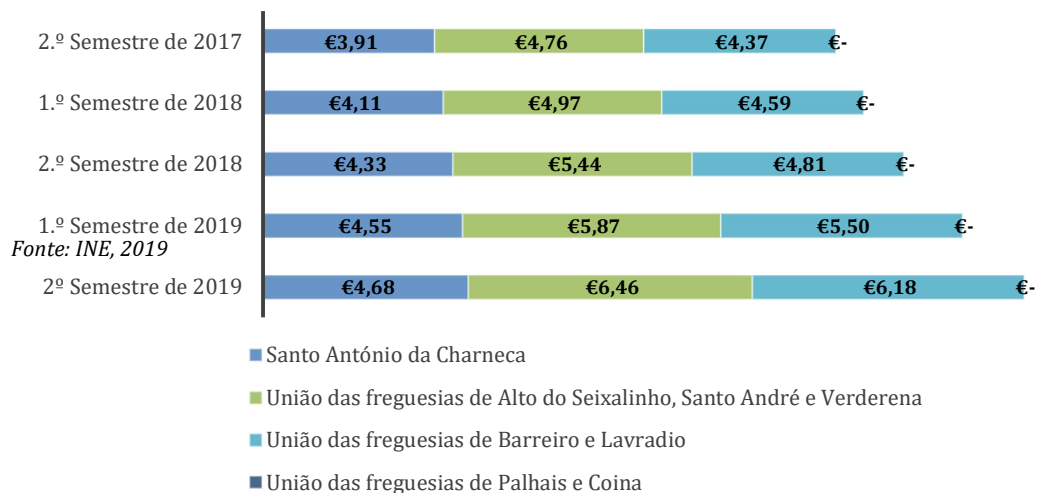
registo de aumento da especulação⁵ no setor imobiliário nos últimos 5 anos, poderá explicar a tendência do aumento dos preços no concelho.

Evolução dos preços de arrendamento

No âmbito do arrendamento, o valor mediano das rendas por m², entre o segundo trimestre de 2017 e o segundo trimestre de 2019 aumentou 37%, no concelho. Os dados mais recentes indicam o preço por m² do arrendamento em 2019 de 6,24€ (INE, 2019).

Analisando a evolução dos preços nas freguesias, verifica-se que a União de Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena e a União de Freguesias do Barreiro e Lavradio, são as que apresenta, os preços mais elevados, com 6,46€ e 6,18€ o m². São também estas as freguesias que sofreram uma variação de preço por m² superior correspondente a 36 e 41%, respetivamente.

Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



No aumento de preços é de destacar também que o aumento da procura e consequentemente do preço dos imóveis se liga à melhoria da economia, mas

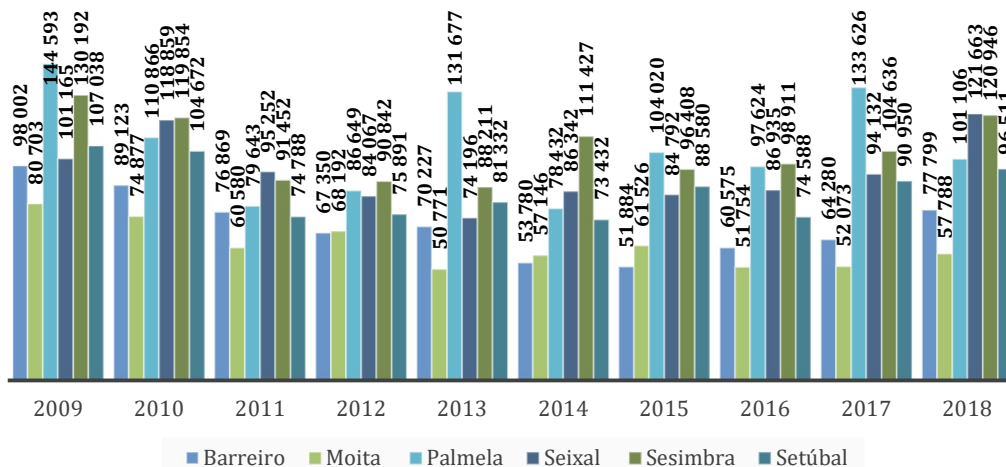
⁵ investimento em bens imóveis como casas, edifícios, salas comerciais ou terrenos onde se espera obter lucros acima da média dos demais investimentos com a sua venda ou aluguer no futuro.

sobretudo à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca e da procura cada vez maior por parte de cidadãos estrangeiros.

Por forma a complementar o presente estudo, torna-se essencial analisar o valor médio dos prédios transacionados no concelho do Barreiro e concelhos limítrofes, conforme o gráfico 5, que evidencia a sua influência nos preços dos prédios transacionados. Observa-se que nos períodos de crise e imediato pós crise, o acesso ao financiamento e o custo associado inibiram a procura de habitação. Os valores médios dos imóveis atingiram níveis bastante inferiores no período anterior e durante a crise financeira de 2008-2010, que se fez sentir em Portugal. Em 2014, finda a intervenção do Fundo Monetário Internacional (FMI), a procura de habitação começou a mostrar sinais de recuperação e consequentemente os preços refletiram essa dinâmica, iniciando uma tendência de aumento.

Comparando o concelho do Barreiro com os concelhos limítrofes, é reforçada a análise anterior, de que ainda que se verifique um elevado aumento do valor médio dos prédios transacionados correspondente a 49%, entre 2015 e 2018, o Barreiro mantém-se a partir de 2014 entre os concelhos da região com o valor médio de prédios transacionados mais competitivo, sendo o segundo com preços mais baixos. O concelho que ocupa o primeiro lugar no âmbito do valor médio dos prédios transacionados mais baixo em 2018 é a Moita, por oposição a Sesimbra e Setúbal.

Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados no Barreiro e concelhos limítrofes



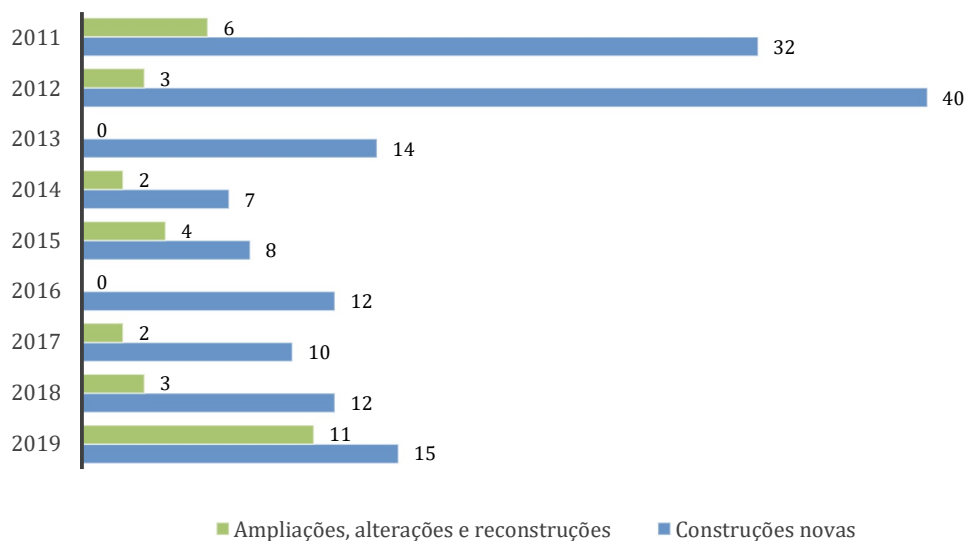
Fonte: INE, 2018

Evolução da construção

No que respeita à conclusão de edifícios para habitação familiar no concelho, verifica-se uma maior incidência ao nível de novas construções em detrimento de obras de ampliação, alterações e reconstruções (gráfico 6). Entre 2011 e 2019 foram construídos 150 novos edifícios no concelho, com uma média de 17 novas construções por ano. Contudo, as novas construções diminuíram cerca de 113% neste período. Em termos de ampliações e alterações regista-se uma média de 3 por ano, dando-se um aumento de 83% entre 2011 e 2019.

Com base nos diferentes tipos de obra verifica-se um número reduzido de edifícios concluídos para habitação familiar no território, indicando que atualmente a maioria das transações de compra e venda de habitação incidem tendencialmente em edifícios e fogos que não são novos.

Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Olhando para o número de novos edifícios de habitação familiar clássica e a sua evolução ao longo dos últimos 10 anos, verifica-se um aumento ligeiro em todos os concelhos. De 2011 a 2019 este tipo de edifícios no Barreiro aumentou 1,1%. De entre os vários concelhos limítrofes, o que regista a maior variação no número de edifícios

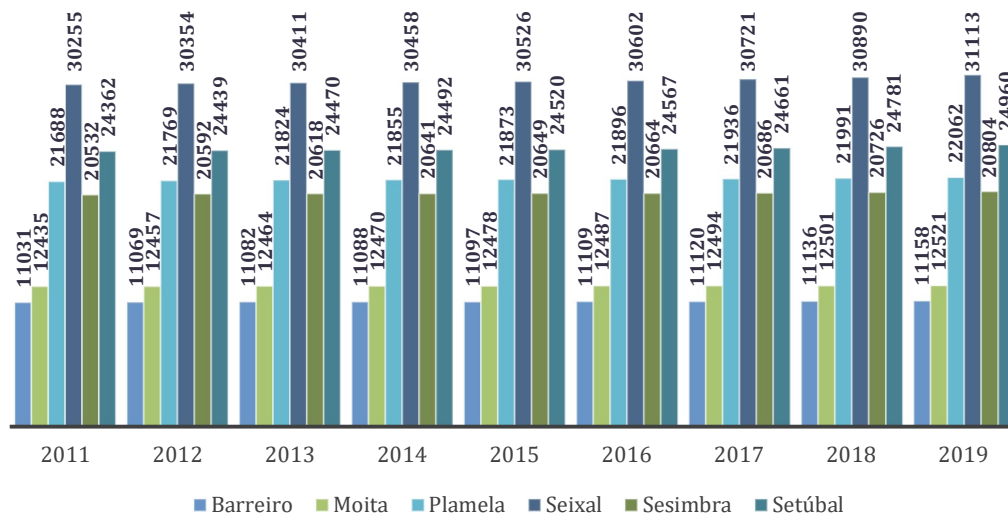
de habitação familiar clássica é o concelho do Seixal com 2,8%, seguido dos concelhos de Setúbal com um aumento de 2,4%, e Palmela com 1,7%. Aquele que apresenta menor variação do número de edifícios de habitação familiar é o concelho da Moita, com um aumento inferior a 1%, registando apenas mais 86 edifícios.

Comparando o número de edifícios de habitação clássica em todos os concelhos limítrofes, o Barreiro é o que apresenta o menor número de edifícios de habitação familiar e o terceiro com mais população residente, apresentando em 2019, 11 158 edifícios e 75 147 indivíduos (Pordata, 2019).

À data, é o Seixal que apresenta número superior quer de habitações, quer de população residente, existindo 31 113 edifícios de habitação familiar e 167 752 residentes. Em oposição encontra-se o concelho de Sesimbra com 51 858 residentes e 12 521 edifícios de habitação familiar clássica (Por data, 2019).

Por fim, acresce salientar que em 2019, e conforme informação disponível no Pordata, no Barreiro foram licenciados 29 edifícios em construções novas para habitação familiar, e 91 fogos, sendo que 1 de tipologia T0 e T1, 21 de tipologia T2, 52 da tipologia T3 e 17 de tipologia T4 ou mais. Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram empresas privadas (75%) e pessoas singulares (25%) (INE, 2019).

Gráfico 7- Edifícios habitação familiar clássica no Barreiro e concelhos limítrofes 2011 – 2019



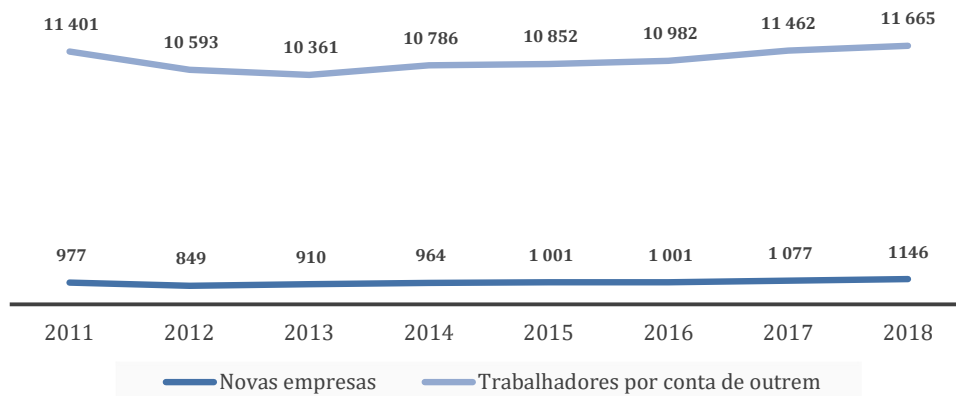
Fonte: INE, 2019

Investimentos

É expectável que os investimentos realizados no concelho tenham impacto na dinâmica habitacional do ponto de vista da procura e oferta. Em termos globais, olhando para o número de novas empresas no concelho entre 2011 e 2019 verifica-se um aumento de 17%, tendo-se registado o maior aumento do número de novas empresas no ano 2019 com 1 146 novas empresas. Este indicador tem variado ao longo dos anos, ocorrendo uma diminuição de 13% entre 2011 e 2012, voltando a aumentar posteriormente até ao final do período em análise.

O número de trabalhadores por conta de outrem acompanha esta tendência, demonstrando um aumento de 2,3% no período em análise com quebra no período pós-crise, correspondente a uma diminuição de 9,1% dos trabalhadores por conta de outrem (menos 1040 pessoas). Observa-se, no entanto, uma recuperação nos anos seguintes registando em 2018, 1146 trabalhadores por conta de outrem no concelho, 15% da população residente (Pordata, 2018).

Gráfico 8 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2011-2019



Fonte: Pordata, 2018

Existe ainda um conjunto de investimentos previstos com impacto na qualidade de vida da população residente, nomeadamente:

- A marca *Lisbon South Bay*, criada em 2015, com o objetivo de promover os territórios da Margem Sul. Foi criada pela Baía do Tejo (BT), empresa pública do universo Parpública que estabeleceu parceria com os municípios do Barreiro, Seixal e Almada, e iniciou uma estratégia de promoção intensiva do investimento nestes territórios, tendo conquistado até à data 114 empresas novas.
- A eventual construção do novo Aeroporto do Montijo com a criação de novos serviços e conseqüentemente inúmeros postos de trabalho terá impacto na dinâmica populacional da região da Margem Sul.

Comparação de preços nos concelhos limítrofes

A análise do valor mediano de venda por m² dos alojamentos familiares no Barreiro e concelhos limítrofes revela uma tendência de aumento em todos os territórios entre 2016 e 2019.

Os últimos dados disponíveis revelam que Sesimbra e o Seixal são os concelhos que registam o preço mediano por m² mais elevado, correspondente a 1332€ e 1137€, respetivamente. Os concelhos que apresentam o preço mediano de venda por m² mais baixo são a Moita e o Barreiro.

Não obstante, a variação do aumento dos preços apresenta-se diversificada nos vários concelhos, incidindo sobre o concelho do Barreiro o maior aumento percentual de preço, na ordem dos 54%, seguido do concelho do Seixal com 47%. Setúbal regista um aumento de 44% do preço mediano de venda do m², seguido de Sesimbra com um aumento de 35%, Moita com 32% e Palmela com 26%.

Apesar do aumento de preço, o Barreiro é o segundo concelho com preços mais baixos, o que pode constituir-se uma vantagem competitiva na procura habitacional face aos concelhos adjacentes.

Gráfico 9 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2011-2019



Fonte: INE, 2019

2.3.2. Numerário

Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

De modo a perceber o atual estado da oferta de habitação no concelho, foi realizada uma pesquisa, em agosto de 2020, no portal de anúncios imobiliários Idealista, onde estavam disponíveis 1157 habitações para venda, com o preço médio de 1374 €/m². No mesmo mês existiam 52 habitações disponíveis para arrendamento a um preço médio por m² de 8,57€/m².

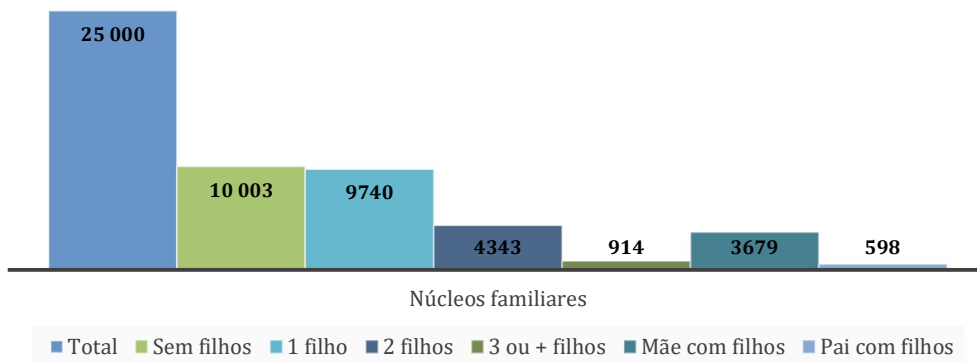
Avaliação da oferta

Através da análise da oferta no concelho a agosto de 2020, constata-se que a maioria das habitações disponíveis para venda são de tipologia T2 concentrando 42% da oferta. Seguem-se as habitações de tipologia T3 com 39%, T4 ou + com 13%, e T0 ou T1 com 6%. No âmbito da oferta disponível para arrendamento, a tipologia T2 representa 54% da oferta, seguida da tipologia T3 e T0/T1 que concentram ambas, 21% cada, e da tipologia T4 com 4%.

A oferta disponível alinha-se assim com a dimensão média das famílias no concelho que corresponde a 2,4 pessoas de acordo com os últimos censos e com o número de

núcleos familiares no concelho, cuja maioria corresponde a casal sem filhos ou com um filho conforme se observa no gráfico 10. Apesar da tipologia T2 ser claramente a que de mais oferta dispõe no concelho, é também aquele cujo preço médio por m² é mais elevado tanto para venda como para arrendamento.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

Disponibilidade de habitação para arrendamento | compra

Analisando a disponibilidade de oferta para compra de habitação, pode verificar-se na seguinte tabela o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias:

Tabela 7 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	1299€	64
T2	1417€	492
T3	1365€	454
T4 +	1282€	149

Fonte: Idealista, agosto 2020

No âmbito da venda, os preços mais elevados ocorrem nas tipologias T2 e T3, sendo as que de maior oferta dispõem. As tipologias T0 ou T1 e T4 ou mais são as que registam um preço médio por m² mais baixo.

Tabela 8 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T1	9,61 €	11
T2	8,87 €	28
T3	7,06 €	11
T4+	7,02 €	2

Fonte: Idealista, agosto 2020

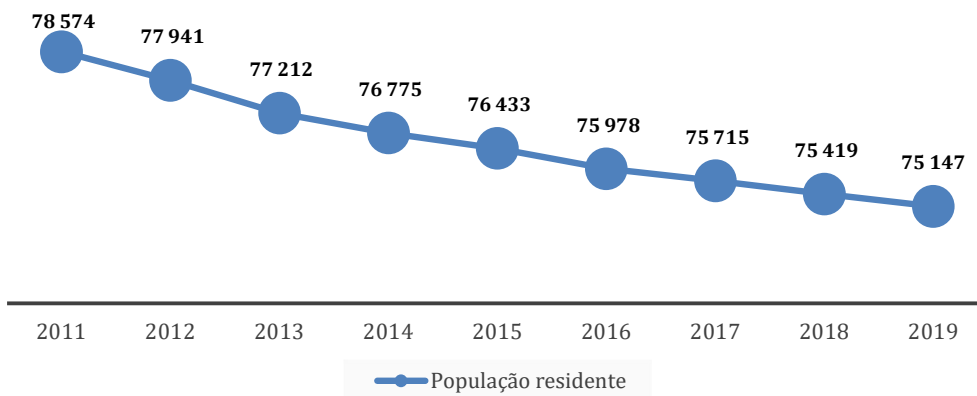
No que diz respeito ao arrendamento, os preços mais elevados ocorrem nas tipologias T0 e T1 seguida da tipologia T2. Já a tipologia T4 e T3 são as que registam um preço médio por m² mais baixo.

2.3.3. Avaliação da procura

Crescimento populacional e movimentos migratórios

Se o crescimento populacional entre os anos 2011 e 2019 tem vindo a aumentar na Área Metropolitana de Lisboa, com um aumento da população residente de cerca de 36 000 pessoas, no concelho do Barreiro, verifica-se o oposto. Ao analisar a população residente no concelho, verifica-se para o mesmo período, uma perda de 3427 pessoas, o que pode indiciar que até dezembro de 2019, a população que escolhe morar na Área Metropolitana de Lisboa, não está a optar pelo concelho do Barreiro, conforme gráfico 11.

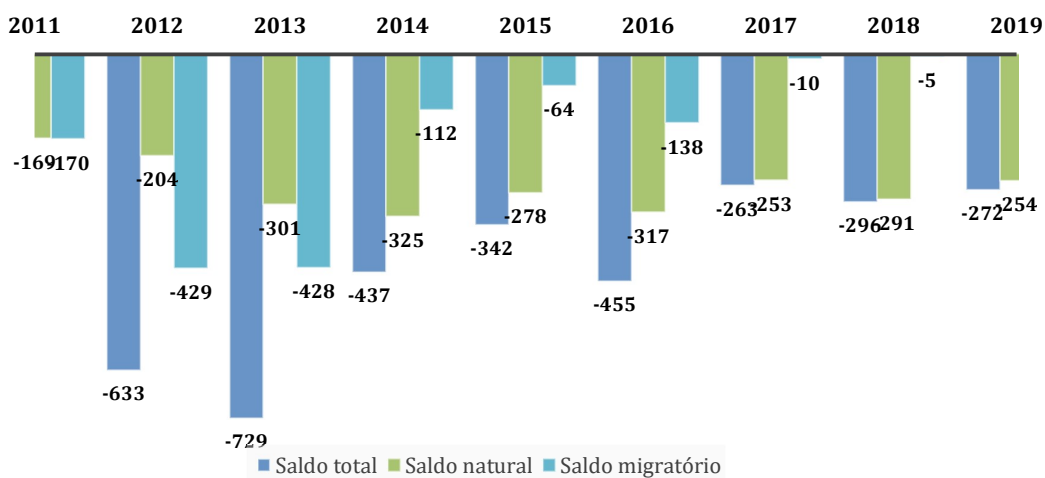
Gráfico 11 - População residente 2011 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Analisando o saldo populacional no concelho entre 2011 e 2019 conclui-se que este tem apresentado consistentemente valores negativos. No entanto o saldo natural tem-se mantido relativamente constante, e o saldo migratório evidencia um número cada vez mais reduzido de pessoas a deixar o concelho, refletindo-se no saldo populacional que apesar de negativo, tem vindo a registar valor negativos cada vez menores (gráfico 12).

Gráfico 12 – Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2011 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o aumento do número de divórcios que implica procura de um novo lar para um dos elementos do casal ou o regresso ou integração na casa de familiares, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. No período em análise (2011-2018) foi no ano de 2011 que ocorreu o maior número de divórcios (240). Entre 2011 e 2018, 3040 pessoas vivenciaram esta situação, que se traduz na necessidade de pelo menos 1520 pessoas mudarem de casa, pelo que, em média, cerca de 190 pessoas por ano poderão vir a procurar nova habitação.

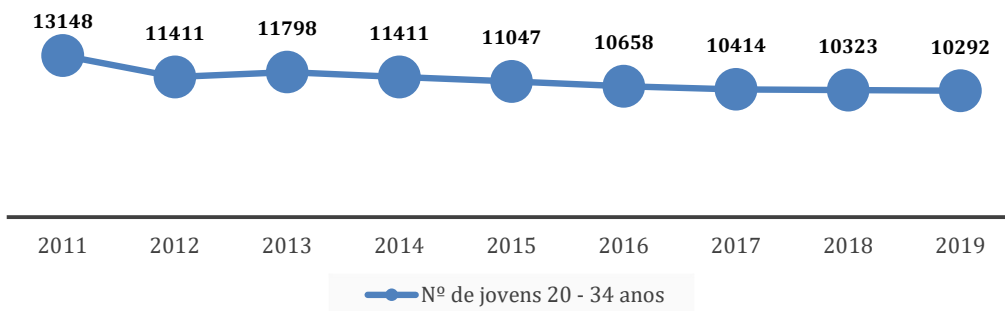
Tabela 9 - Número de divórcios no Barreiro entre 2011 e 2018

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nº de divórcios	240	187	164	170	188	176	188	207

Fonte: INE, 2019

Por outro lado, o número de jovens no concelho do Barreiro apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e consequentemente na procura de habitação. Entre 2011 e 2019, o Barreiro tem vindo a perder jovens residentes no município, registando-se uma perda de 2856 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade, seguindo a mesma tendência da AML a este respeito, à exceção do ano 2018, em que se regista um aumento do número de jovens entre os 20 e os 24 anos. Note-se que esta perda de população jovem poderá resultar em parte da falta de acesso à habitação no concelho o que leva os jovens a procurarem casa nos concelhos limítrofes, mas explica-se também pelo envelhecimento populacional, registando-se no ano de 2019 um índice de envelhecimento de 189,8% no concelho, representativo de aumento de 25% face a 2011 (151,6%).

Gráfico 13 – Evolução do número de jovens 20 – 34 anos no Barreiro entre 2011 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

2.3.4. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho do Barreiro, cujo valor mediano anual corresponde a 10 393 € (INE,2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 866,08 €.

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação no Barreiro, através de financiamento a 90%, em agosto de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que atualmente a mediana de preços de um T0 ou T1 de 75 000 € representa um custo mensal de 221,51 €, um T2 de 100 000 €, representa um custo de 295,34€ por mês, um T3 de 145 000€, representa um custo mensal de 428,25€, e um T4 ou + cuja mediana de preços corresponde a 260 000 €, representa um custo de 767,89€ por mês.

Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho só conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T0 e T1.

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, só não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% na tipologia T4 (tabela 10).

Quanto ao mercado de arrendamento, verifica-se que a mediana de renda de um T0 ou T1 de acordo com a oferta disponível corresponde a 600€, de T2 a 650€, T3 corresponde a 800€ e T4 a 1300€ (Portal de anúncios imobiliários, Idealista, ago.2020).

De considerar ainda a constituição das famílias no Barreiro, que de acordo com os últimos censos são na sua maioria (79%) constituídas por casais sem filhos ou com um filho (Gráfico 10). Desta forma, considera-se que, em média, as famílias residentes necessitam de aceder, maioritariamente, a habitações de tipologias T2 ou T0/T1. Destaca-se ainda a representatividade de 17,1% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 86% são compostas por mãe com filhos. Este fator torna-se relevante no âmbito da carência habitacional tendo em conta que no concelho as pessoas do sexo feminino auferem remuneração base média mensal 111,10 € mais baixa que as pessoas do sexo masculino (Pordata, 2018).

Por fim, pode concluir-se que os preços praticados ao nível da compra e venda no concelho demonstram, que a maioria dos agregados não conseguem aceder ao mercado de arrendamento com taxas de esforço adequadas, podendo este assumir-se um fator de maior vulnerabilidade social.

Tabela 10 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de <u>arrendamento</u>	Taxa de Esforço - arrendamento	Consegue aceder ao mercado de <u>compra/venda</u>	Taxa de Esforço - compra/venda
Unipessoal	T0/T1	69%	T0/T1	26%
Monoparental	T0/T1 T2	69% 75%	T0/T1 T2	26% 34%
Casal sem filhos	T1/T0 T2	35% 38%	T1/T0 T2	13% 17%
Casal com 1 filho	T2 T3	38% 46%	T2 T3	17% 25%
Casal com 2 filhos	T2 T3	38% 46%	T2 T3	17% 25%
Casal com 3 filhos ou +	T3 T4 ou +	46% 75%	T3 T4 ou +	25% 44%

2.4. Caracterização dos territórios críticos em articulação com os documentos estratégicos do Município

A análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas do município do Barreiro e a caracterização das mesmas são testemunho da diversidade morfológica, tipológica da resposta, espontânea ou planeada, pública ou privada, à questão da habitação. Essas respostas às necessidades habitacionais, em consequência de períodos de crescimento económico e populacional ou fases de retração económica, assumiram diferentes formas ao longo do tempo, seja nos núcleos antigos das várias freguesias, do Barreiro Antigo a Palhais e em conjuntos como o Bairro 25 de Abril, o Bairro das Palmeiras ou a Quinta da Amoreira, nomeando apenas alguns.

No entanto, a definição de uma estratégia para enfrentar os desafios da habitação depende não apenas de um diagnóstico ou de conteúdos meramente quantitativos e descritivos, mas também da incorporação de uma reflexão que tenha em consideração as condicionantes sociais e económicas que moldaram as opções do passado, as

consequências e necessidades do presente, e que indique os caminhos e parâmetros de ação que poderão ajudar a desenhar linhas mestras das intervenções futuras.

A título de exemplo, os conjuntos da Quinta da Mina, Bairro Alves Redol e Quinta da Amoreira são ilustrativos de alguns dos desafios que o município enfrenta. Ambos os conjuntos são reflexo das políticas de habitação que pretendiam fazer face a necessidades prementes de habitação nas respetivas épocas e das suas condicionantes técnicas, económicas e ideológicas. Apesar da distância de quase meio século a separar ambos os conjuntos e de contextos sociais, económicos e políticos muito diferentes, a realidade é que existem características que são pontos de contacto entre estes dois bairros e que simultaneamente são exemplificativos de atributos também identificados noutros conjuntos habitacionais do município.

A primeira é o facto de terem sido construídos em áreas no limite do contínuo urbano à data, remetendo ambos os conjuntos para situações periféricas relativamente ao tecido urbano. A evolução do tecido urbano ao longo das décadas tem mitigado essa condição, sobretudo no caso do Bairro Alves Redol (figuras 69 e 70, pág. 90 da Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro – 2014) onde a atual localização assume um potencial de regeneração muito relevante. No entanto, a condição periférica, fruto de disponibilidades económicas ou opções estratégicas, é comum. O impacto dessa localização excêntrica da Quinta da Mina assume ao nível de acessibilidades, embora atenuada pela oferta de transportes públicos (Transportes Coletivos do Barreiro), associado à carência económica, um aprofundar dos sentimentos e efeitos de exclusão.

Outro ponto comum a vários conjuntos de habitação de promoção pública no país, e que é verificado localmente no Bairro Alves Redol, é a reduzida dimensão das habitações. A contração das áreas dos espaços interiores, reduzindo a habitação ao estrito cumprimento das funções mais básicas e não como um espaço de vivência e acolhimento, de elevação das condições e expectativas, de alavanca social, leva a que se tenha assistido a um sublinhar das consequências dessa opção, com a ampliação ilegal de habitações e a baixa manutenção por parte dos habitantes. A reduzida dimensão das habitações exalta a desadequação em termos de acessibilidades no âmbito do D.L. 163 de 2006 de 8 de agosto, relativa ao acesso aos edifícios e mobilidade no interior das habitações, na qual, os obstáculos observados no acesso às habitações desde o espaço público à soleira das

mesmas, o dimensionamento e organização interior destas habitações estão desajustados da lei e sobretudo das necessidades da população que alberga.

As questões construtivas, já relevadas na avaliação do estado de conservação, levam, por vezes, a menores condições de salubridade, decorrentes das fracas condições das construções e envolventes, com ventilação excessiva, humidades interiores, revestimentos interiores em evidente degradação, que influem no modo de habitar dos seus residentes.

Outra consequência da desadequação construtiva, são os baixos níveis de conforto térmico e da qualidade do ar que enfrentam os ocupantes, que estão abaixo das metas nacionais e da União Europeia.

Numa perspetiva de resumo, as questões comuns a ambos os conjuntos indicam a procura de resultados análogos com soluções ligeiramente diferenciadas.

A questão construtiva e de conforto térmico exigem abordagens que tenham em conta os objetivos, sobretudo ao nível de soluções passivas, que se enquadrem nas exigências regulamentares atuais, de forma a solucionar as patologias, as questões de manutenção e sobretudo aumentar o conforto térmico e a eficiência energética, com óbvios benefícios em termos económicos e de saúde para a população.

A questão da reduzida dimensão dos fogos, poderá ser ultrapassada no caso do Bairro Alves Redol, se a sua reconversão e utilização futura apontar para a fixação de jovens famílias. As soluções que se apresentam são mais variadas, pois desde a reconfiguração dos fogos existentes, à ampliação em alguns lotes com o aproveitamento parcial dos logradouros, até à ampliação em altura, as formas de adequar as habitações existentes a padrões mais aceitáveis são mais amplas, sujeitas obviamente a posteriores estudos que validem ou contrariem essas sugestões.

Onde estes dois conjuntos habitacionais se diferenciam, numa perspetiva puramente urbanística é na sua localização no município barreirense, no potencial associado a cada uma delas e nas respetivas opções futuras de mitigação e valorização destes territórios.

A Quinta da Mina, integrada na Cidade do Sol, padece igualmente “das carências que se identificam ao nível das infraestruturas e equipamentos, degradação e soluções desajustadas ao contexto urbano” (Projeto de Delimitação da ARU do Barreiro Antigo, 2013), amplificadas por uma localização mais periférica. Alguns dos estudos já desenvolvidos, mesmo que em contexto académico, abordam uma metodologia de aproximação e eixos de atuação na dimensão material e imaterial da requalificação do

território envolvente do edificado habitacional a reabilitar, nomeadamente na qualificação e renovação do espaço público, na construção e recuperação de equipamentos, na coesão social e qualificação da população e na dinamização económica.

O Bairro Alves Redol em virtude da sua localização no contexto urbano do município, morfologia e envolvente expectante, apresenta um elevado potencial de transformação e de conversão em modelo de uma nova forma de abordar a habitação no Barreiro, que tem um elevado potencial de atratividade para a fixação de jovens famílias. A proximidade ao transporte público deste conjunto habitacional, a equipamentos sociais, associado à integração no tecido urbano, favorece os meios de locomoção suave e a redução da dependência do automóvel. A existência de áreas adjacentes que possibilitam a introdução de zonas verdes de fruição pública e consequente valorização ambiental e paisagística acentuam o potencial de pedonalização e da apropriação do espaço público em segurança por todas as faixas etárias. O carácter e a escala humana do edificado deste conjunto, que contém áreas expectantes, abrem possibilidades de expansão e adaptação a novas tipologias habitacionais que integrem um novo perfil de habitantes e a novas formas de habitar que surgem dos recentes constrangimentos de ordem sanitária. Mais do que uma eventual intervenção neste bairro, a reflexão de estratégias de regeneração que o mesmo suscita, encerra em si um efeito de replicação do modelo noutros conjuntos habitacionais do município.

Enquanto área crítica para a definição de um futuro desejado destaca-se, ainda, o espaço residencial da Quinta da Amoreira, situado na União de Freguesias do Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena. Se, por um lado, num primeiro contacto com o local, se apresenta como um espaço de características rurais em termos de disposição física das habitações, relações de vizinhança, utilização dos espaços comuns, hábitos quotidianos, etc, por outro lado a forma como se encontra inserido na malha urbana da cidade e não sendo local de passagem, possibilita encerrar em si, alguns dos problemas sociais, fruto do desenvolvimento das sociedades urbanas.

Para além das construções existentes, na sua quase totalidade em alvenaria, que ao longo do tempo se vão alterando devido às constantes adaptações, quer para melhoramentos das habitações existentes, como também na divisão de algumas por forma a albergar novas famílias, o que provoca a diminuição de condições de habitabilidade nalgumas situações, verifica-se ainda a existência de muitos quintais, na sua grande maioria votados ao

abandono, bem como espaços baldios que conduzem à acumulação de lixos, ferro-velho, monos, etc.

Quanto aos acessos e caminhos, a Quinta da Amoreira não dispõe de quaisquer ruas alcatroadas - alguns dos caminhos no interior são bastantes estreitos, permitindo apenas a circulação pedonal, sendo apenas possível a circulação de automóveis em redor desta área. A Quinta da Amoreira encontra-se dividida em Grupos habitacionais, num total de 7 Grupos. Enquanto que dos Grupos 1 a 6, estes formam um aglomerado habitacional, mais uniforme, onde os residentes de todos os Grupos se cruzam diariamente, o Grupo 7 encontra-se mais isolado (apenas as traseiras dão para a restante quinta), sendo frequentado por outros residentes, não constituindo local de passagem.

Ao expandir esta análise para uma perspetiva municipal e metropolitana, torna-se evidente que a dimensão urbana mais humana e amena, fruto da escala do edificado, de um tecido urbano reconhecível e genericamente coeso, rasgado por eixos urbanos e de transporte público, estrategicamente situado no eixo central Metropolitano, dá ao município do Barreiro, nomeadamente ao seu núcleo central, um carácter distinto e de valor acrescentado, que o afasta de uma perceção suburbana, ao mesmo tempo que sobressai positivamente das escalas distópicas de outras periferias da AML e da aridez e descontinuidade urbana de loteamentos recentes noutros municípios.

As potencialidades urbanas já enunciadas do município, se associadas a iniciativas de reabilitação do parque habitacional, seja por via da renovação e reconversão do parque público ou da aquisição e reabilitação de fogos devolutos, com uma valorização da dimensão ambiental, seja das construções ou do espaço público e semipúblico que as serve, poderão catalisar não apenas a fixação da população residente, como a atração de novos habitantes, sobretudo jovens que procuram habitação a preços competitivos, transportes públicos variados e uma vida urbana num espaço qualificado e equilibrado.

Parâmetros a considerar na implementação de soluções habitacionais

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU (*Regulamento Geral das Edificações Urbanas*), levou a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados ou em fim de vida útil. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

Inserção no território e articulação com o espaço público - É fundamental evitar edificado com localizações periféricas relativas a polos de serviços e comércio, para mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano, visível na relação com os espaços públicos e semipúblicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas.

Conceito de habitação básica – A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública, instrumento que deveria servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos que no final

aprofundam a exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território.

Condicionantes económico/estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que em larga escala explicam o estado do parque habitacional mais degradado.

Com o aumento dos preços das habitações para venda e para arrendamento, as alternativas das famílias encontram-se cada vez mais limitadas, em particular daquelas que não têm condições para solicitar empréstimos para a habitação junto da banca.

O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo à data dos últimos censos, 39,8% apresentava mais de 50 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta questão não se apresenta de solução fácil, estando amplamente dependente da capacidade financeira e perspetiva dos proprietários das habitações, exigindo uma sensibilização e um entendimento profundo das suas principais aspirações em relação a esta temática, de modo que se possa adequar as medidas e planos de requalificação concelhio. A existência de edifícios vagos com vários herdeiros pode constituir-se um dos principais obstáculos à requalificação do parque habitacional do concelho, reconhecendo-se o elevado potencial de recuperação destes fogos como resposta para a população em situação de carência habitacional, e melhoria do estado de conservação dos edifícios.

Nas construções mais antigas cujos senhorios são mais velhos e muitos deles já falecidos, ocorre ainda um fenómeno de congelação de rendas nestas áreas urbanas onde a população mais velha e com menores recursos reside. Os proprietários, destas habitações, não alteraram os preços das rendas, mas também não investiram na manutenção das suas casas, contribuindo para a sua degradação progressiva.

Ao mesmo tempo, o aumento da população e da procura de habitação por parte da população jovem, fez com que o tecido urbano se estendesse para as periferias, onde os preços eram acessíveis e onde havia potencial para construção de novas habitações. Esta dinâmica urbana arrastou consigo e pressionou os serviços para obedecerem a esta tendência, o que contribuiu para que o centro da cidade mais antigo se encontre mais degradado.

Além da sua reabilitação nem sempre ser viável, esta representa um grande investimento financeiro e a sua manutenção é um desafio, seja pelos custos, seja pelos usos que a população lhe dá, contribuindo muitas vezes para que a sua degradação seja mais acelerada.

Assim, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- O processo de realojamento de famílias que necessitem de uma nova resposta, e a permanência das famílias até à conclusão das intervenções de reabilitação. Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação temporária das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.
- Atender às tipologias dos agregados familiares que se têm vindo a alterar ao longo dos últimos anos, destacando-se os agregados isolados e as famílias monoparentais no âmbito dos pedidos de habitação social.
- A pressão do mercado imobiliário e dos preços praticados. O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços e capacidade financeira dos agregados.
- Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação urbanista e com potencial de resposta integrada para os problemas habitacionais evidenciados.
- Constrangimentos de mobilidade existentes em alguns fogos, designadamente do Bairro Alves Redol, tendo em conta a representatividade da população idosa em situação de carência habitacional. Nos casos em que os acessos implicam escadas e em que a insalubridade agrava as tarefas diárias básicas de higiene e cuidados de saúde.

- Usos característicos da população a ocupar as áreas a reabilitar acelera o seu processo de degradação, indicando a importância de um processo de responsabilização e de gestão das suas necessidades no desenvolvimento das soluções habitacionais.

Figura 5 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.5. Habitação social

Analisando a oferta do parque habitacional público verifica-se que as taxas de ocupação são elevadas, não permitindo dar resposta às necessidades evidenciadas pelos pedidos de habitação social, ainda que estes careçam de avaliação.

De gestão municipal são 285 fogos distribuídos entre o Bairro da Quinta da Mina (119 fogos), o Bairro Alves Redol (92 fogos) e os restantes, pelas várias freguesias do Concelho. Existem ainda 131 fogos de habitação de promoção pública, geridos pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS).

Tabela 11 - Habitação social

Fogos de habitação Social	Nº de fogos ocupados/arrendados	Nº de fogos vagos	Pedidos de habitação social
285 fogos de gestão municipal	270	15	337
131 fogos de gestão do IGFSS	130	1	

Atualmente a habitação social evidencia necessidade de reabilitação, sendo uma das linhas prioritárias de intervenção da ELH do município, promover a melhoria das condições habitacionais no parque público.

2.6. Síntese

De acordo com os objetivos:

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
Oferta e procura		
<i>Dimensão</i>	<p>O parque habitacional é composto por 42 127 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 89,82 m² de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 4 divisões (46%) e por 5 divisões (31%).</p> <p>Ao nível de novas construções, entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (43%), seguida da tipologia T2 (30%), T4 ou mais (24%), e T0 e T1 (3%) (INE, 2019).</p>	<p><i>Instituto Nacional de Estatística</i></p>

<i>Número de Fogos vagos</i>	Dos 78 764 alojamentos familiares clássicos em 2011, 9845 estavam vagos (12,50%).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Edifícios com licenciamento</i>	Em 2019, e conforme informação disponível foram licenciados 66 edifícios, correspondente a 91 fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 1 de tipologia T0 e T1, 21 da tipologia T2, 52 da tipologia T3 e 17 da tipologia T4.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Tipologias dos edifícios</i>	Oferta disponível para venda: T0/T1: 6% T2: 42% T3: 39% T4 ou +: 13% Oferta disponível para arrendamento: T3: 21% T4 ou +: 4%, T2: 54% T0/T1: 21%	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a agosto de 2020</i>
<i>Preços</i>	Mediana de venda 1º trimestre de 2020: 996€ /m ² Mediana de renda 2º trimestre de 2019: 6,24€/m ²	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Número de edifícios para venda e localização</i>	Alto Seixalinho, Santo André e Verderena: 635 Barreiro e Lavradio: 390 Palhais e Coia: 43 Santo António da Charneca: 99	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a agosto de 2020</i>
<i>Crescimento populacional</i>	Entre 2011 e 2019 a população residente diminuiu 4,36%, correspondente a menos 3427 residentes.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Movimentos migratórios</i>	O saldo populacional tem apresentado consistentemente valores negativos. Enquanto o saldo natural se tem mantido relativamente constante, o saldo migratório	<i>Pordata</i>

	<p>evidência um número cada vez mais reduzido de pessoas a deixar o concelho, refletindo-se no saldo populacional que apesar de negativo, tem vindo a registar valores negativos cada vez menores.</p>	
--	--	--

3. Acesso à habitação

3.1. Enquadramento das necessidades nas situações habitacionais indignas

O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão sócio espacial. Tendo por base esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários de famílias em situação de carência habitacional, encontrando-se estas distribuídas de forma dispersa pelas várias freguesias do concelho. Em fevereiro de 2018, no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, foram identificados e remetidas ao IHRU 376 registos que se distribuem da seguinte forma:

Tabela 12 - Distribuição dos registos de famílias com necessidades de realojamento por Freguesia em 2018

Freguesia	Nº de famílias sinalizadas	%
Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena	160	42%
Barreiro e Lavradio	75	20%
Palhais e Coina	10	3%
Santo António da Charneca	131	35%

Atualmente e analisando as principais carências habitacionais tendo por base da análise os pedidos de habitação social verificam-se situações de precariedade, e sobretudo de vulnerabilidade financeira para aceder a habitação.

Recolha de dados no terreno

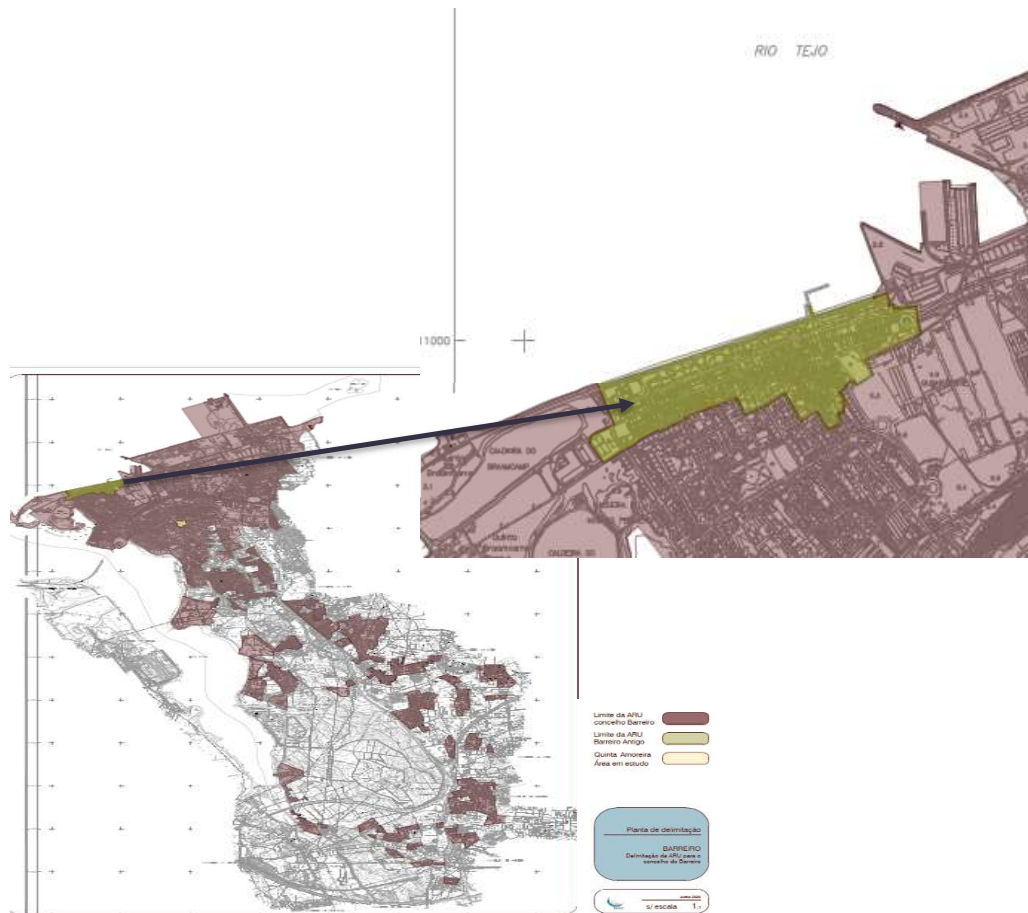
Pela auscultação realizada através da aplicação de entrevistas semiestruturadas, junto de entidades locais e do 3º Setor⁶, a situação habitacional no concelho apresenta algumas fragilidades, caracterizando-se por:

- Dificuldade em arrendar e comprar casa devido à falta de oferta a par da incapacidade financeira das famílias face aos preços praticados. Verifica-se um aumento progressivo da procura no concelho, pelo que se perspetiva uma tendência de agravamento da dificuldade de acesso à habitação.
- Habitação social identificada como tendo problemas estruturais graves e incapacidade de dar resposta aos pedidos de habitação.
- Zona antiga do Barreiro (figura 6) muito degradada, verificando-se rendas baixas nestas áreas, em detrimento da falta de requalificação por parte de proprietários que não têm condições financeiras para as fazer. Várias casas degradadas, são de famílias com muitos herdeiros, o que se constitui um obstáculo à sua reabilitação.
- Bairro das Palmeiras e Quinta da Amoreira, duas áreas com uma história distinta, no entanto, apresentam, nos dias de hoje, características em comum, dada a existência de casas muito degradadas, famílias muito numerosas a partilhar casas, nomeadamente, a viver em garagem.
- Necessidade de habitação tem vindo a aumentar, estando em causa o acesso à habitação por parte da classe média.
- Em alguns casos, verificam-se problemas de mobilidade no acesso às habitações que carecem de adaptação a pessoas com mobilidade reduzida.

⁶ composto por organizações sem fins lucrativos e não governamentais, que tem como objetivo promover de um serviço à comunidade.

- Necessidade de programas que permitissem aos proprietários e senhores reabilitarem as habitações de acordo com a sua capacidade financeira.

Figura 6 – Zona do Barreiro Antigo



Fonte: ARU do concelho do Barreiro

Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

As famílias sinalizadas dividem-se entre os agregados que residem em habitação social (400) e agregados com necessidades de realojamento no concelho, com origem nos pedidos

de habitação social e agregados sinalizados (337), totalizando 737 famílias, e cerca de 2019 pessoas.

No âmbito das necessidades habitacionais, tem-se vindo a registar um aumento de pessoas em situação de sem-abrigo. A sua mobilidade e o parco acesso aos serviços, torna muito difícil a sua quantificação.

Em resultado da incidência de casos e situações identificadas com regularidade, tais como: violência doméstica e maus-tratos, sem-abrigo, expulsões do seio familiar, altas clínicas sem resposta habitacional, colocação em liberdade de reclusos sem suporte familiar, é identificada a necessidade de criação de Alojamento Temporário concelhio e/ou supraconcelhio, como forma de apoiar transitoriamente a população que dela necessita.

Atualmente estão referenciadas 55 pessoas em situação de sem abrigo. Dessas, 76% em local precário, 13% pernoita no espaço público e 11% pernoita em alojamentos específicos. Estão ainda identificadas 60 pessoas em risco face à situação de sem abrigo.

Tabela 13 – Local de pernoita dos sem abrigo

Local Pernoita	Valor absoluto	Valor relativo
Espaço público	7	13%
Local precário	42	76%
Alojamentos específicos	6	11%

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) Insalubridade/Insegurança:** estado de degradação avançado do edificado, em particular nos núcleos mais antigos, com graves problemas associados a questões estruturais das habitações, paredes, vãos exteriores, infiltrações e coberturas.
- 2) Precariedade:** explica-se sobretudo pelas características sociodemográficas da população em situação de carência habitacional que acumula graves vulnerabilidades económicas, baixos níveis de qualificação profissional e empregos precários. Liga-se ainda às situações de sem abrigo e pessoas em risco de insolvência.

- 3) Inadequação** dado que o tipo de construção e de localização não se coaduna com a população residente mais idosa, nomeadamente a ausência de elevadores que coloca várias dificuldades de mobilidade no acesso do exterior ao interior da habitação.
- 4) Sobrelotação:** é também evidenciada, existindo várias famílias a partilhar habitação.

Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

Os motivos dos pedidos de auxílio em matérias de habitação têm por base a análise dos pedidos de habitação junto da autarquia e o levantamento de necessidades realizado, sendo necessária uma avaliação caso a caso para discernir as condições de carência de todos os pedidos registados. A carência financeira é o principal fator que está na base das situações de carência, associada a uma multiplicidade de fatores, tais como, desemprego, emprego precário, baixos rendimentos, rendimentos com origem em prestações sociais, a par do aumento dos preços da habitação.

As famílias que evidenciam necessidade de uma nova resposta habitacional referem-se a agregados que não encontram uma resposta no mercado, ajustado à sua capacidade financeira, enfrentando processos de despejo, residindo em alojamentos precários ou partes de habitações, nomeadamente quartos.

Tabela 13 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e insegurança	400	1200
Precariedade	253	496
Inadequação	15	47
Sobrelotação	69	276

3.2. Desencontros no acesso à habitação

Com o propósito de analisar a capacidade financeira das famílias para aceder ao mercado de arrendamento utiliza-se como modelo de referência, o IAS (indexante de apoios sociais), estando definido pelo programa 1º Direito que especifica a situação de carência financeira quando o Rendimento Medio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4x o IAS (1755,81€).

Na análise utilizam-se os referenciais normativos, utilizados em Portugal, nomeadamente para os programas de *Renda Apoiada*, *Renda Acessível* e *Porta de Entrada*, dos quais resultam uma renda máxima considerada comportável para os agregados. Essa renda máxima é comparada com os preços de arrendamento praticado no mercado atualmente de acordo com a mediana do m² de um T2 e um T3 no concelho do Barreiro disponíveis no mercado.

Tabela 14 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Renda Mediana ⁷		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível	
		75m ²	102m ²	T.E.	Renda máx.	T.E.	Renda máx.	T.E.	Renda máx.
1 IAS	438,81€	592,80€	730,08€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	592,80€	730,08€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	592,80€	730,08€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	592,80€	730,08€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	592,80€	730,08€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	592,80€	730,08€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, verifica-se que os agregados com um rendimento médio mensal inferior ou igual a 4 vezes o IAS, não conseguem aceder à habitação por via do arrendamento a uma taxa de esforço adequada, isto é igual ou inferior a 30% para a tipologias com maior oferta a nível de arrendamento no concelho.

⁷ A renda mediana foi calculada com base no preço mediano de renda (m²) no 2º semestre de 2019 e na dimensão média referência das tipologias de acordo com a Portaria n.º 65/2019.

No Barreiro esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é muito reduzida, dado que de acordo com a oferta disponível em setembro de 2020 existem cerca de 4 casas para arrendar por cada 100 à venda.

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. Importa ainda verificar a taxa de esforço que a renda mediana das tipologias T2 e T3 em análise na tabela anterior, implicam nos diferentes escalões de rendimento do IAS:

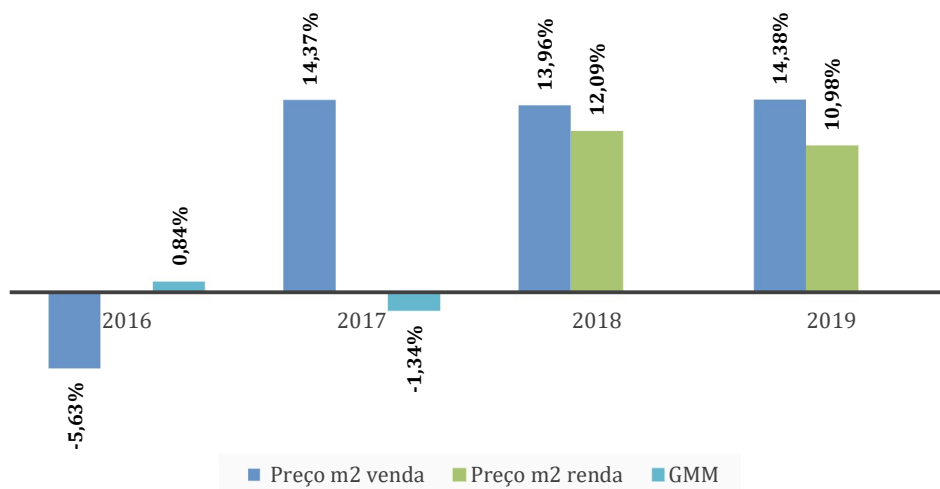
Tabela 15 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana	
	T2	T3
1 IAS	135%	166%
2 IAS	68%	83%
2,5 IAS	54%	67%
3 IAS	45%	55%
3,5 IAS	39%	48%
4 IAS	34%	42%

Preços

A incapacidade financeira das famílias é o principal fator que leva os agregados a pedirem auxílio em matérias de habitação. Com vista à análise do desencontro de preços que fundamente a incapacidade financeira para aceder a uma habitação digna, precede-se à comparação da evolução dos preços do m² para venda e para arrendamento no concelho com a evolução do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem como se pode observar no seguinte gráfico:

Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m² para venda com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018. Só existem dados referentes ao preço médio de renda por m² entre 2018 e 2019.

No período em análise, 2016-2019, verifica-se que a taxa de variação do ganho médio mensal fica muito aquém das taxas de variação dos preços de venda e arrendamento do m², sendo que os preços de venda variam positivamente de forma mais acentuada que o arrendamento. Este facto pode ser explicado pela falta de oferta de habitação para arrendamento no concelho.

Localização

Analisando a distribuição das famílias assinaladas como estando em situação de carência habitacional, verificam-se necessidades dispersas pelas várias freguesias do território. Não existem zonas do território pouco integradas na malha urbana, diferenciando-se a localização sobretudo ao nível das distâncias aos principais serviços e equipamentos, e sobretudo entre o estado de conservação do edificado.

A este nível pode fazer-se uma distinção entre os núcleos urbanos antigos no concelho, outrora centros urbanos pré-industriais que fruto da deslocação da população para as áreas periféricas permaneceram sem intervenção resultando em estruturas com estado de degradação avançado.

Estes aglomerados urbanos estão inseridos nas Áreas de Reabilitação Urbana do concelho,

nomeadamente os núcleos antigos do Lavradio, Palhais, Santo António da Charneca e Coina, assim como o aglomerado da Telha Velha, em Santo André e o Barreiro antigo.

Em termos de serviços e equipamentos, no Núcleo Antigo do Lavradio existiam apenas as instalações da Junta de Freguesia do Lavradio de acordo com a ARU do concelho, no entanto, a proximidade ao centro da cidade, faz com que a população possa beneficiar de maior facilidade de acesso aos principais bens e serviços.

O núcleo de Palhais, organiza-se em bandas de edifícios dispostas ao longo das vias rodoviárias, predominando alojamentos ocupados pelo proprietário (75%) face aos arrendados. Para além do pequeno comércio, que se traduz em cafés, nota-se a ausência de serviços de apoio à população. Regista-se o edifício da União de Freguesias, e o Centro de Ação Social de Palhais com Centro de Dia, ATL e Jardim de Infância. Face ao número reduzido de serviços e equipamentos, a par da população envelhecida a residir nesta área, que está distante das zonas com mais comércio, procurando nas proximidades satisfazer as suas necessidades que dependem do acesso a bens e serviços.

No Núcleo Urbano Antigo de Coina o estado de conservação demonstra um fenómeno de abandono, o que explica o estado de degradação avançado de alguns edifícios. O comércio concentra-se, essencialmente, nas principais vias.

A ARU do concelho destaca a existência de uma área onde os pisos térreos dos edifícios destinados a comércio/serviços se encontram devolutos. No que diz respeito a equipamentos e serviços, destaca-se a presença do edifício do CATICA - Centro de Assistência à Terceira Idade de Coina e Arredores e de uma farmácia.

No âmbito do núcleo urbano antigo de Santo António da Charneca existem vários serviços, inclusive de primeiras necessidades, e equipamentos de apoio, nomeadamente, a Junta de Freguesia, Posto dos Correios, Farmácia, edifícios do Santoantoniense Futebol Clube e da Sociedade Filarmónica União Agrícola 1º de Dezembro, estes últimos constituem-se local de encontro para a população local.

O Aglomerado Urbano da Telha Velha (Santo André) não apresenta um número significativo de serviços, mas beneficia da proximidade ao centro de Santo André, bem guarnecido de serviços.

O Barreiro antigo encontra-se guarnecido de vários serviços, nomeadamente, o Centro de Saúde Eça de Queiroz, uma escola secundária, piscina municipal, serviços da autarquia, duas das mais antigas Coletividades do concelho, balneários e lavandaria públicos, Loja Comunitária, IPSS's, assim como cafés e restaurantes. Caracteriza-se, no entanto, por ser uma área habitacional envelhecida, com graves deficiências ao nível das condições de

habitabilidade e degradação física

A qualidade de vida das pessoas é especialmente impactada pelos fracos acessos a bens e serviços sendo imprescindível ter em linha de conta este fator no desenho de potenciais soluções habitacionais, em particular para as famílias mais vulneráveis. De modo geral o concelho beneficia de uma boa rede de transportes, particularmente facilitadora da mobilidade das pessoas que se deslocam diariamente para Lisboa.

O levantamento realizado no âmbito das necessidades de realojamento indica as freguesias com maior número de famílias sinalizadas, são a União de Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena (42%) e a Freguesia de Santo António da Charneca (35%). O facto da União de Freguesias do Alto Seixalinho, Santo André e Verderena ser a que concentra mais população no concelho (53%) pode explicar o maior número de agregados sinalizados. Não obstante, beneficia de um número elevado de serviços e equipamentos sociais, designadamente, o Hospital, o Palácio da Justiça, a Santa Casa da Misericórdia, ou o Auditório Municipal Augusto Cabrita. Já no caso da Freguesia de Santo António da Charneca, estamos perante a freguesia localizada mais no interior do território, estando menos dotada de equipamentos e servos, implica que as famílias se desloquem a outros núcleos urbanos para aceder aos mesmos.

Tipologias

Analisando os fogos concluídos por tipologia nos últimos 8 anos (2011-2019) é possível verificar que a nova construção incidiu sobretudo em fogos de tipologia T3 (43%), seguido das tipologias T2 (30%), T4 ou + (24%) e T0 e T1 (3%). Considerando que na maioria dos casos sinalizados em carência habitacional os agregados se caracterizam por agregados isolados (29%), e comparando com as tipologias para habitação familiar do concelho, observa-se, um desencontro associado à pouca oferta de habitações de tipologia T0 e T1.

Tabela 16 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia (%)

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 ou +
		3%	30%	43%

Fonte: INE, 2019

O mesmo se verifica no âmbito do parque de habitação social do concelho, verificando-se uma primazia das habitações de tipologia T2 e T3. As tipologias T0 e T1 são inclusive as que dispões de menor oferta, concluindo novamente sobre o desencontro de tipologias.

Tabela 18 – Tipologia dos fogos de habitação social

Tipologias dos fogos de habitação social	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +
		3%	89%

Fonte: INE, 2015

3.3. Síntese

Carências habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas cerca de 737 famílias em situação de carência habitacional correspondente a cerca de 2019 pessoas.	<i>Câmara Municipal do Barreiro</i> <i>Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	Apenas os agregados com um rendimento médio mensal inferior ou igual a 4 vezes o IAS (1755,24), não conseguem aceder à habitação por via do arrendamento a uma taxa de esforço adequada, isto é igual ou inferior a 30% para a tipologias com maior oferta a nível de arrendamento no concelho (T2 e T3).	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019,</i>

		2019-01-17 - DRE
<i>Desencontro de preços</i>	Evidente desencontro entre os preços praticados no mercado imobiliário e o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem a comprometer o acesso habitacional, especialmente no que toca à compra de habitação.	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	Constata-se que as freguesias com maior número de famílias sinalizadas estão bem integradas na malha urbana, beneficiando de proximidade aos principais bens e serviços. Nestes casos o acesso está comprometido sobretudo devido aos baixos rendimentos das famílias.	<i>Câmara Municipal do Barreiro</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Desencontro de tipologias</i>	O parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui sobretudo por T2 e T3 (89%), e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (1 pessoa). O mesmo ocorre ao nível da oferta no mercado, dada a representatividade de alojamentos para venda e arrendamento das tipologias T3 (43%) e T2 (30%).	<i>Câmara Municipal do Barreiro</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho do Barreiro procede-se à análise SWOT:

Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Localização privilegiada na Área Metropolitana de Lisboa (AML) com uma rede de transportes facilitadora da mobilidade das pessoas que se deslocam diariamente para Lisboa; • Preços no mercado de habitação competitivos face aos praticados na AML; • Fortes investimentos dos últimos anos de empresas privadas no concelho e recuperação de edificado para fim habitacional e de serviços (setor terciário); • Oferta de habitação disponível alinhada com a média das famílias no concelho que corresponde a 2,4 pessoas de acordo com os últimos censos e com o número de núcleos familiares no concelho, cuja maioria corresponde a casal sem filhos ou com um filho; 	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas desqualificadas com particular enfoque nos núcleos urbanos antigos, devido ao processo de expansão urbana e consequente ocupação das periferias. As empresas acompanharam paulatinamente este processo, ficando o centro degradado e abandonado. Originou elevado número de fogos vagos. • Parque habitacional envelhecido, dado que os edifícios construídos antes de 1970 representam quase metade (49,4%) do parque habitacional do concelho. Apenas 30% do edificado tem menos de 30 anos. • Predominância das décadas de 1960 e 1970 em termos de número de unidades construídas, época em que a qualidade construtiva, por força de constrangimentos vários caracterizava-se geralmente por um padrão de qualidade inferior, com óbvias repercussões na durabilidade e manutenção do edificado.

<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de novas construções a partir de 2001 contribuiu para uma evolução positiva do estado de conservação dos edifícios, sendo que a proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4% e em 2011 era de 2,66%. • O elevado número de fogos vagos no Barreiro Antigo permite a requalificação dos núcleos existentes, desincentivando a expansão urbana em detrimento da reabilitação das áreas consolidadas e dos núcleos urbanos antigos. Atuando na reabilitação habitacional e paisagística. • Devido à existência de serviços de proximidade no bairro Alves Redol, identifica-se um potencial de regeneração muito relevante nesta área. 	<ul style="list-style-type: none"> • Expansão urbana pouco ordenada associada ao forte processo de industrialização marcado pela chegada de milhares de pessoas ao Barreiro, despoletou o desenvolvimento de respostas habitacionais rápidas e pouco planeadas, resultando em pátios e célere expansão para as áreas periféricas do concelho. • Evidência de edifícios devolutos. De acordo com os dados do Plano de Desenvolvimento Social, existem no concelho cerca de 41 772 alojamentos, com uma taxa de ocupação de 87%. Do total de fogos, 5212 encontram-se devolutos. • A reduzida dimensão das habitações (observadas na habitação social) demonstra a desadequação das mesmas em termos de acessibilidades no âmbito do D.L. 163 de 2006, relativo ao acesso aos edifícios e mobilidade no interior das habitações. • Considerando as famílias em situação de carência habitacional, verifica-se um desencontro de tipologias dada a representatividade de famílias isoladas.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">• A falta de habitação social disponível para responder aos pedidos de habitação social representa um elevado risco de vulnerabilidade social, sendo que maior parte dos pedidos se devem à incapacidade financeira das famílias para suportar os custos da habitação. Neste sentido esta é uma problemática central no desenvolvimento de um plano estratégico de ação social e da habitação no concelho.• População envelhecida e com baixos rendimentos sem capacidade de reabilitar as habitações e proceder à sua manutenção e a adaptações que garantam a sua mobilidade, contribuindo para a degradação do edificado.• Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à sua escassez, e à prática de preços elevados, degradação do edificado e incapacidade financeira das pessoas. A tendência é de agravamento devido ao aumento progressivo da procura (especulação imobiliária com o anúncio do aeroporto).
--	---

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Frente ribeirinha com extensão de 14 kms, um forte fator de valorização no mercado habitacional. • Disponibilidade de espaços para a instalação de novas empresas e atividades com potencial de atração populacional. • Aumento da Procura nos arredores de Lisboa representa uma oportunidade para o Barreiro de atração e fixação de novos residentes. • Prática de preços competitivos em matérias de habitação face à AML pode representar um eixo fundamental na atração de população, em particular população jovem à procura de casa, e consequentemente de investimento privado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Envelhecimento demográfico (índice de envelhecimento de 189,8 em 2019). • Idade avançada do tecido edificado, o que pode resultar numa deterioração acentuada do estado de conservação. • Dormitório de Lisboa. Dada a prevalência de população que trabalha em Lisboa e procura habitação nos seus arredores, existe o risco dos restantes concelhos da AML se converterem em dormitórios da capital, trazendo consequências à sobrevivência do setor dos serviços. • Desencontro de tipologias dada a representatividade de agregados isolados. Estes agregados são constituídos maioritariamente por pessoas idosas, o que coloca o constrangimento sobre qual a resposta adequada às necessidades. Estando sozinhos pode ser necessário recorrer à institucionalização a curto prazo. • Risco de pouca atratividade da Cidade do Sol ligada ao clima de insegurança e conflitos.

- Dificuldade de integração social e profissional dos residentes da Quinta da Mina gera dificuldades no uso adequado das habitações, potenciando uma degradação acelerada do edificado.
- Aumento dos preços coloca em risco a capacidade de aceder à habitação a custos comportáveis de várias famílias barreirenses. Os preços praticados até podem ir ao encontro do poder de compra dos agregados que trabalham em Lisboa, mas não são compatíveis com o rendimento de grande parte das famílias que residem e trabalham no concelho (a título de exemplo, o salário médio no Barreiro corresponde a 908,5€ e na AML a 1187,17€ - Pordata, 2018).
- Tendência de os proprietários não reabilitarem as habitações, e em muitos casos congelam as rendas em valores baixos sob pena de não cumprirem a lei de execução de obras de conservação.

4.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e estrangimentos existentes no concelho do Barreiro ao nível do parque habitacional, tendo em conta fatores internos e fatores externos. Através desta é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Tendo por base o conjunto de estrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e, ao mesmo tempo, da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do concelho. Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, tendo em conta a localização do concelho na AML, e a sua rede rodoviária e boas acessibilidades poderá ser preponderante na afirmação do Barreiro como centro urbano na região, a prática de preços das habitações competitivos em relação aos restantes concelhos, de forma que a oferta disponível no Barreiro possa refletir uma resposta ajustada às expectativas e às necessidades das pessoas. Por outras palavras, que a opção com maior valor acrescentado na procura de nova habitação na Margem Sul seja o Barreiro, pela localização, pelas acessibilidades, pela dinâmica empresarial e serviços de que dispõe e uma aposta na cidade sustentável e com forte enfoque na componente ambiental, que aproveite a infraestrutura e edificado existente e promova a densificação, modos suaves de locomoção, transporte público, eficiência energética das construções e um reforço dos usos mistos, reduzindo os movimentos pendulares dentro do concelho e de para fora do concelho.

Assim, desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo tirar vantagens pelo fato de ser identificável a existência de fogos vagos e devolutos no concelho, com potencial de reabilitação com vantagens em termos de custos e recursos necessários para responder às necessidades e carências habitacionais. Face aos investimentos realizados e o dinamismo empresarial, a habitação a preços acessíveis pode constituir-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.

Esta estratégia deve passar necessariamente por dar resposta aos grupos prioritários na medida em que as condições habitacionais insalubres em que residem, são condicionantes

efetivas no acesso a processos de mudança e inserção social, assim como por dar resposta à procura de jovens que pretendam emancipar-se.

Olhando para os pontos fracos, aqueles que serão passíveis de melhorias a curto prazo, poderão ser o desenho e implementação de estratégias de mobilização dos proprietários e a atuação sobre os edifícios devolutos nos núcleos antigos.

Ao mesmo tempo, importa analisar quais os pontos fortes que podem neutralizar as ameaças, sendo possível atuar no envelhecimento demográfico, pela atração e fixação de população jovem e na afirmação do concelho na AML, pela continuidade de uma estratégia de investimento na melhoria das acessibilidades e das condições habitacionais.

Considerando as ameaças e fraquezas destacam-se:

- A idade avançada do parque habitacional, pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- O aumento dos preços a par do estado do edificado como entrave à escolha do Barreiro por parte da população jovem que procura estabelecer-se na AML.
- Dada a prática de preços elevados no âmbito do arrendamento dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Aumento do índice de envelhecimento, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Existência de vários herdeiros das habitações devolutas como obstáculo à requalificação do parque habitacional do concelho.
- A falta de habitação social disponível para responder aos pedidos de habitação social.

O impacto destas condicionantes pode ainda fazer-se sentir na fuga da população para outros concelhos, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio longo prazo.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis e em simultâneo se consiga requalificar os núcleos antigos da cidade que apresentam elevado potencial de recuperação e garantem a integração na malha urbana com proximidade aos principais serviços e equipamentos.

5. Linhas prioritárias de intervenção

5.1. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito

Partindo do diagnóstico realizado, as linhas orientadoras de intervenção

- 1-** Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos mantendo a traça arquitetónica para arrendamento apoiado ou acessível, de modo a responder às necessidades de realojamento, à procura existente, e permitir o acesso à habitação às famílias, em particular da população jovem;
- 2-** Reabilitação do parque de habitação social;
- 3-** Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos degradados para negociar reabilitação;
- 4-** Promoção do arrendamento acessível;
- 5-** Aumento do parque de habitação social (nova construção).

5.2. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado, é necessário intervir na promoção de uma nova habitação digna para pelo menos 337 famílias, através da aquisição e reabilitação, reabilitação de fogos de habitação social vagos e de nova construção.

A necessária reabilitação dos fogos de habitação pública dará 400 famílias, correspondente a cerca de 1200 pessoas.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam na consolidação da malha edificada e revitalização dos núcleos antigos, em particular na reabilitação de habitações devolutas, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias dando resposta à procura. Procura-se que a intervenção se apoie sempre que possível em edifícios já existentes, orientada para a consolidação urbana e coesão social. Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, e orientar o desenvolvimento do concelho como espaço urbano central da Área Metropolitana de Lisboa. Este conjunto de ações, passa necessariamente por proporcionar a melhoria nas condições da habitação social no concelho, propondo-se a reabilitação dos edifícios.

Entre os principais objetivos definidos em PDM e documentos estratégicos de desenvolvimento e ordenamento do território do Município do Barreiro, conforme referido no Ponto 2.2 destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- a.** a requalificação das áreas urbanas centrais e o desenvolvimento de outros núcleos urbanos tendo em vista a redução das assimetrias de desenvolvimento hoje existentes no concelho, constitui uma prioridade do PDMB.
- b.** a qualificação do território, criando as sinergias necessárias à inclusão das áreas degradadas no tecido urbano do concelho.
- c.** a qualificação do espaço e mobilidade junto do tecido urbano consolidado

- d.** o reequilíbrio da rede urbana do concelho, requalificando as áreas urbanas centrais existentes e criando paralelamente as condições necessárias para o desenvolvimento de outros núcleos urbanos que participem complementarmente na dinamização do concelho como um todo, projetando-o na região envolvente.
- e.** a melhoria as acessibilidades internas eliminando dificuldades de ligação entre áreas urbanas e dificuldades de acesso às principais infraestruturas de circulação e de transporte.
- f.** a melhoria das acessibilidades externas viabilizando novas e mais eficientes ligações aos concelhos vizinhos, Moita, Palmela e Seixal, e à estrutura viária regional e nacional. Manter a viabilidade de ligação à margem norte na solução de atravessamento designada por corredor central, como alternativa à ponte 25 de Abril e à ponte Vasco da Gama.
- g.** o desenvolvimento e qualificação das redes de equipamentos sociais de forma que seja possível atingir níveis de cobertura normais nos vários sectores: ensino, saúde, segurança social, cultura, recreio e desporto.
- h.** a criação e o equipamento de uma estrutura concelhia de espaços verdes, essencial para garantir o equilíbrio e a qualidade do meio urbano: parques e jardins públicos; espaços de enquadramento dos equipamentos sociais; espaços envolventes da habitação.
- i.** a contribuição para a redução de carências habitacionais: viabilizando a aplicação de programas da Administração Central alternativos à aquisição de habitação no mercado de renda livre; viabilizando a renovação de áreas urbanas envelhecidas com más condições de habitabilidade.
- j.** melhoria da oferta de espaços para a instalação de atividades económicas;
- k.** a criação duma estrutura funcional diversificada onde as atividades culturais e recreativas, habitacionais, terciárias e industriais, tenham condições para interagir

intensa e proficuamente, num espaço dinâmico e estimulante, para habitar e trabalhar.

- l.** a criação de um tecido urbano equilibrado, com habitação de melhor qualidade, equipamentos adequados às necessidades da população, maior presença de espaços verdes, e de lazer, melhores condições de circulação e um ambiente livre de poluições com a substituição gradual de atividades inconvenientes, por outras compatíveis e bem-adaptadas à área urbana.

- m.** inovação ao nível das soluções para a qualificação urbana, social e económica.

- n.** promoção da coesão e a inclusão sociais, a integração e a igualdade de oportunidades das diferentes comunidades que constituem o Barreiro Antigo.

- o.** estimular a revitalização socioeconómica dos espaços urbanos degradados.

Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas no presente estudo.

Assim privilegia-se a reabilitação das habitações em que essa solução seja possível, e a aquisição e reabilitação de edifícios degradados nos núcleos urbanos, a par da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos controlados beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das Área de Reabilitação Urbana do município (ARU).

Tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional, a procura existente e a degradação paisagística consequência do edificado em mau estado de conservação, recorrer à aquisição de edifícios e a sua reabilitação apresenta-se como a estratégia mais eficiente. Nesta solução habitacional será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descurar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, a conservação da traça arquitetónica tradicional, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

- Ao nível da requalificação urbanística existente;
- Menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores;
- Otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

A Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas de nível financeiro e fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana⁸, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos estabelecidos, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

Imposto municipal sobre imóveis (IMI):

- ✓ *Isenção do IMI, por um período de cinco anos, para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação (podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos);*

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT):

- ✓ *Isenção do IMT, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, para as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;*

Imposto sobre o rendimento singular (IRS):

⁸ https://www.cm-barreiro.pt/cmbarreiro/uploads/writer_file/document/8773/Delib276_2014RL_DGRU.pdf

- ✓ *Dedução á coleta, em sede de IRS, com um limite de 500½, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis, localizados na ARU do concelho do Barreiro;*

Rendimentos Prediais:

- ✓ *Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU do concelho do Barreiro e reabilitados;*

Mais-Valias:

- ✓ *Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU do concelho do Barreiro;*

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA):

- ✓ *IVA à taxa reduzida, de acordo com o Código do IVA; delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

No âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana do Barreiro (2014) estão propostas um conjunto de medidas que incentivam à reabilitação do edificado, nos seguintes níveis:

Incentivos de natureza financeira:

- Programa de apoio à recuperação de fachadas:** Corresponde ao estudo da disponibilização, através de protocolos de parcerias, aos proprietários que pretendam pintar e/ou recuperar as fachadas do seu edifício, de descontos na aquisição dos materiais, para que possam de uma forma integrada promover a recuperação das fachadas exteriores do edifício, ficando a cargo dos proprietários, a contratação da mão-de-obra necessária para a realização dessa operação.*

b. **Programa Participado de apoio a Condomínios:** empréstimos reembolsáveis, em condições favoráveis, em que o montante do empréstimo é realizado através da avaliação de orçamentos apresentados. O tipo de obras a financiar incidiria em:

- Limpeza e reparação de coberturas, reparação de fachadas e substituição de caixilhos em vãos exteriores;
- Reparação de zonas comuns e escadas;
- Instalação de elevadores;
- Instalação de painéis solares térmicos ou fotovoltaicos;
- Substituição de redes prediais;
- Consolidação e reforço estrutural.

c. **Participação ao abrigo do Programa Porta 65 Jovem:** Possibilidade de participação, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65” ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto desta zona ser delimitada como Área de Reabilitação Urbana.

d. **Redução/Isenção de Taxas Municipais:** Estudo do alargamento da redução/isenção das taxas, (já consagrado no regulamento de taxas em vigor para a ARU do Barreiro Antigo e restantes núcleos urbanos antigos) referentes à(s):

- Taxa de licenciamento / admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas (obras e loteamentos);
- Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras, no período definido na calendarização da obra;
- Taxas devidas pela realização de vistorias, exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes;
- Taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e/ou bebidas com ou sem espaço para dança;
- Ocupação de espaços públicos por motivos de obras, no período de prorrogação do prazo da licença ou comunicação prévia na calendarização da obra;
- Ocupação de espaços públicos com caldeiras, amassadouros, depósitos de entulhos ou materiais e outras ocupações;

- *Ocupação de espaços públicos com guindastes, gruas e outros veículos pesados;*
- *Ocupação com toldos móveis e fixos;*
- *Ocupação com sanefas de toldos ou alpendres;*
- *Anúncios luminosos ou diretamente iluminados;*
- *Anúncios não luminosos;*
- *Vitrinas.*

5.3. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

Tabela 20 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

Resposta	Medida	Diagnóstico
Prioridade 1 - Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; ▪ Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. ▪ Autopromoção.⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“...verificam-se situações de precariedade, e sobretudo de vulnerabilidade financeira para realizar a reabilitação ou aceder a habitação.”</i> ▪ <i>“Habitação social identificada como tendo problemas estruturais graves...”</i> ▪ <i>“Zona antiga do Barreiro muito degradada, verificando-se rendas baixas nestas áreas, em detrimento da falta de requalificação por parte de proprietários que não têm condições financeiras para as fazer.”</i> ▪ <i>“Existência de bairros com situações de insalubridade, construção degradada, perigo de eletricidade e sem luz. Verifica-se ainda em alguns casos a existência da casa de banho no exterior das casas.”</i> ▪ <i>“Em alguns casos verificam-se problemas de mobilidade no acesso às habitações que carecem de adaptação a pessoas com mobilidade reduzida.”</i> ▪ <i>“Necessidade de programas que permitissem aos proprietários e senhorios reabilitarem as habitações de acordo com a sua capacidade financeira.”</i>

⁹ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

- *“...outrora centros urbanos pré-industriais que fruto da deslocação da população para as áreas periféricas permaneceram sem intervenção resultando em estruturas com estado de degradação avançado.”*
- *“...o estado de degradação do edificado associado a situações de insalubridade e insegurança, e a inadequação associado ao acesso à habitação por parte da população idosa sempre que implique o uso de escadas.”*
- *“Esses constrangimentos construtivos, para além do impacto na relação/imagem do edificado com o espaço público, apresentam consequências ao nível do interior dos edifícios, tanto nas áreas comuns, como no interior das habitações, onde se verifica um cumulativo de patologias e insuficiências construtivas em paredes, vãos, coberturas e revestimentos interiores.”*
- *“Estas habitações são por esse motivo na sua maioria desadequadas construtivamente à luz dos atuais requisitos, com as alvenarias simples na envolvente exterior e vãos exteriores simples, sujeitas a maiores amplitudes térmicas e outras patologias associadas, óbvias deficiências nos revestimentos exteriores e interiores, instalações elétricas, água e saneamento envelhecido, com riscos associados ao nível da segurança das habitações.”*
- *“...construções anexas, de génese ilegal degradam substancialmente os níveis de salubridade, contribuindo para um mau estado de conservação geral, apesar das intervenções efetuadas pelo município em anos recentes em algumas unidades.”*

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“...fracas condições das construções e envolventes, com ventilação excessiva, humidades interiores, revestimentos interiores em evidente degradação, que influem no modo de habitar dos seus residentes.”</i> ▪ <i>“Outra consequência da desadequação construtiva, são os baixos níveis de conforto térmico e da qualidade do ar que enfrentam os ocupantes, que estão claramente abaixo dos mínimos legais e das metas nacionais e da União Europeia.”</i> ▪ <i>“A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 47,23 anos, ainda que 39,8% do parque habitacional tenha mais de 50 anos.”</i>
<p>Prioridade 2 - Aquisição de edifícios</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“Apesar das construções existentes nos núcleos mais antigos se destinarem maioritariamente ao uso habitacional, a percentagem de fogos vagos é elevada.”</i> ▪ <i>“...da aquisição e reabilitação de fogos devolutos, com uma valorização da dimensão ambiental, seja das construções ou do espaço público e semipúblico que as serve, poderão catalisar não apenas a fixação da população residente, como a atração de novos habitantes, sobretudo jovens que procuram habitação a preços competitivos, transportes públicos variados e uma vida urbana num espaço qualificado e equilibrado.”</i> ▪ <i>“De acordo com os últimos censos, 12,50% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 5220 fogos.”</i> ▪ <i>“Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação urbanista e com potencial de resposta integrada para os problemas habitacionais evidenciados.”</i>

<p>Prioridade 3 – Nova construção</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autopromoção (por parte do beneficiário direto). ▪ Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito. ▪ Construção de equipamento complementar. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“Considerando que na maioria dos casos sinalizados em carência habitacional os agregados se caracterizam por agregados isolados (29%), e comparando com as tipologias para habitação familiar do concelho, observa-se, um desencontro associado à pouca oferta de habitações de tipologia T0 e T1.”</i> ▪ <i>“...ainda que se verifique um elevado aumento do valor médio dos prédios transacionados correspondente a 49%, entre 2015 e 2018, o Barreiro mantém-se a partir de 2014 entre os concelhos da região com o valor médio de prédios transacionados mais competitivo, sendo o segundo com preços mais baixos.”</i> · <i>“...tipologias dos agregados familiares que se têm vindo a alterar ao longo dos últimos anos, destacando-se os agregados isolados e as famílias monoparentais no âmbito dos pedidos de habitação social.”</i>
--	--	---

5.4. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

Tabela 21 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado ✓ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios ✓ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dinamizar o mercado de arrendamento ✓ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos ✓ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas ✓ Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

Tabela 22 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<p><i>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 737 famílias, correspondente a cerca de 2019 pessoas em situação de carência habitacional evidenciando necessidade de nova solução habitacional ou reabilitação da atual habitação.</i></p> <p><i>Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, destacam-se as situações de insalubridade e insegurança,</i></p>	<p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>

<p><i>associado ao estado de degradação avançado e desadequação construtiva, ventilação excessiva, humidades interiores, revestimentos interiores em evidente degradação, baixos níveis de conforto térmico e da qualidade do ar.</i></p> <p><i>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos, tendo em conta as especificidades dos agregados a integrar.</i></p>		
<p><i>Estão sinalizadas 55 pessoas sem abrigo.</i></p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p>
<p><i>O fraco mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</i></p> <p><i>No período em análise, 2016-2019, é claro o aumento exponencial dos</i></p>	<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>

<p><i>preços da habitação, sendo que o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem não acompanha esta dinâmica, verificando-se assim uma tendência de desencontro.</i></p>		
<p><i>Escassa oferta de habitação para arrendamento aliada a preços elevados.</i></p>	<p>Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial</p>	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>
<p><i>Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento.</i></p> <p><i>O mercado de arrendamento no Barreiro é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</i></p>	<p>Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração</p>	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>
<p><i>Questão relevante no âmbito dos pedidos de habitação por parte de famílias economicamente vulneráveis, dado que a fonte de rendimento de 28% das famílias corresponde ao RSI e 26% declara não auferir qualquer rendimento.</i></p>	<p>Alterações legislativas ao arrendamento urbano</p>	<p>Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>

<p><i>Não se aplica dado que o Barreiro não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.</i></p>	<p align="center">Da Habitação ao Habitat</p>	<p>Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.</p>
---	--	---

6. Projeção dos objetivos: um futuro desejado

6.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas consistem na reabilitação do parque de habitação social, passível de reabilitação. Apesar de ser composto por 285 fogos de gestão municipal, 92 no Bairro Alves Redol, 119 no Bairro da Quinta da Mina e 74 fogos dispersos pelo território, 16 fogos na Quinta da Mina serão demolidos e construídos de raiz dada a dimensão dos problemas estruturais que suportam.

Pelo que se contempla a reabilitação de 269 fogos de habitação social de gestão municipal e de 131 fogos de habitação social geridos pelo Instituto de Gestão Financeira de Segurança Social.

Face à necessidade de realojamento de 337 famílias propõe-se a aquisição e reabilitação de edifícios devolutos ou degradados para responder às necessidades de realojamento de 259 famílias, a nova construção de 62 fogos (com aquisição de terreno) para dar resposta às situações existentes na Quinta da Amoreira (podendo esta construção ser na Quinta da Amoreira ou noutra local) e, ainda, a reabilitação de 16 fogos vagos do parque habitacional público.

Em complementaridade a concertação com proprietários de edifícios devolutos, a reabilitação desses edifícios, de modo a responder à procura e revitalizar a paisagem urbana, atraindo e fixando população, mantendo tanto quanto possível a traça arquitetónica existente.

Apresentam-se assim as seguintes propostas de soluções habitacionais de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 23 – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Famílias sinalizadas	Solução	Nº de pessoas
337 famílias com necessidade de realojamento	Aquisição/ Reabilitação de 259 fogos em edifícios devolutos	620
	Reabilitação de 15 fogos municipais vagos e 1 do IGFSS	39
	Nova construção de 62 fogos	155
400 fogos/ famílias de habitação social	Reabilitação de 254 fogos de habitação social de gestão municipal	763
	Nova construção de 16 fogos	48
	Reabilitação de 130 de habitação social de gestão do IGFSS	390

Estão identificados 337 casos que evidenciam necessidade de uma alternativa habitacional, com origem nos pedidos de habitação social e levantamento realizado pela autarquia. Resolver as situações de carência habitacional no concelho do Barreiro passará necessariamente por realizar um levantamento exaustivo dos casos sinalizados de modo a adequar ao longo da implementação da ELH as soluções habitacionais à medida das necessidades, e expetativas das famílias. Os dados deste estudo remetem para períodos anteriores ao contexto de pandemia COVID-19, que veio reforçar e intensificar a importância da habitação com condição de dignidade e unidade social. Não sendo possível a sua medição, estima-se que esta circunstância seja de impacto social muito elevado, pelo que a implementação da Estratégia Local de Habitação implicará necessariamente uma reavaliação das situações de carência no território e uma reestruturação dos recursos disponíveis para a sua resolução.

Além das intervenções a realizar no sentido de promover o acesso à habitação digna, é contemplado o realojamento temporário das famílias, que será efetuado através do arrendamento de habitações disponíveis no mercado.

Tendo em conta também a identificação de vários fogos devolutos dispersos pelo concelho com potencial de reabilitação e beneficiando alguns deles de integração privilegiada na malha urbana, nomeadamente ao nível dos núcleos antigos, propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) reabilitação dos fogos de habitação social;
- b) a nova construção de fogos de habitação social
- c) a aquisição de fogos/edifícios devolutos, nos núcleos antigos e próximos de serviços e equipamentos, para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- d) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;
- e) Promoção de realojamento temporário às famílias até à conclusão das intervenções.

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de fogos de habitação social de gestão municipal, de 131 fogos de habitação social propriedade do IGFSS, a demolição e nova construção de 16 fogos no Bairro de habitação social da Quinta da Mina, a nova construção de 62 fogos para os actuais moradores da Quinta da Amoreira e a aquisição e reabilitação de 259 fogos para promover habitação social.

Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 72 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 17 - Estimativa financeira de reabilitação, aquisição com reabilitação, e construção

Designação	Tipo de solução	Entidade promotora da solução	N.º Fogos/alojamentos	T1	T2	T3	T4	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Bº Alves Redol	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	92		36	56		453,870	3,273,470	697,670		4,425,010
Reabilitação Bairro Quinta da Mina	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	103		49	54			2,326,689	2,326,689	2,326,689	6,980,068
Construção Resposta Bairro Quinta da Mina	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	16		8	8			1,402,380			1,402,380
Qta da Amoreira	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	62	8	24	20	10		3,714,746	3,714,746	3,714,746	11,144,238
Reabilitação Dispersos	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	74	10	32	28	4			2,114,214	2,114,214	4,228,429
Aquisição e Reabilitação Dispersos	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	Município de Barreiro	259	113	69	77			12,787,142.65	12,787,142.65	12,787,142.65	38,361,427.95
Reabilitação IGSS	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	131	5	56	68	2	2,636,967	2,050,720	1,682,195		6,369,883
TOTAL				136	274	311	16	3,090,837	25,555,148	23,322,658	20,942,792	72,911,435

Nota: valores incluem custos estimados com realojamento temporário dos agregados habitacionais ; valores não incluem arranjos exteriores

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a.** Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- b.** Promover o mercado de arrendamento no concelho
- c.** Reabilitar fogos de habitação social
- d.** Requalificar e reabilitar os edifícios devolutos localizados nos núcleos antigos do concelho, mantendo a traça arquitetónica tradicional
- e.** Atrair e fixar população

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do Barreiro:

Tabela 18 - Plano de ação ELH Barreiro

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma				
					2022	2023	2024	2025	2026
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas como estando em situação de carência habitacional passam a ter condições dignas de habitação	Reabilitar o parque de habitação social	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional	Câmara Municipal Investidores					
	Aumento da oferta de habitação a custos acessíveis	Adquirir edifícios para reabilitação e realojamento das famílias com necessidade de nova resposta habitacional	% de fogos de habitação social que reúnem condições de habitação digna						
	Média de taxas de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado mensal por agregado familiar (1071,50€).	Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados	Nº de edifícios adquiridos e reabilitados € de investimento privado na habitação						
B)		Mobilizar os proprietários para reabilitarem as habitações e aplicação de	Nº de novas habitações para arrendar/ano	Câmara Municipal					

Promover o mercado de arrendamento no concelho	Aumento do nº fogos para arrendamento a custos controlados Incentivo á promoção do arrendamento	rendas a custos controlados a longo prazo Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados Adquirir e reabilitar fogos para arrendamento apoiado	Nº de novos contratos de arrendamento a custos controlados Aumento percentual de fogos disponíveis no mercado para renda a custos controlados promovida por proprietários	Investidores Proprietários					
C) Reabilitar fogos de habitação social	Melhoria das condições de habitabilidade e manutenção do parque de habitação social Todos os fogos de habitação social apresentam condições de habitação dignas	Reabilitar fogos de habitação social atendendo às necessidades das famílias e a manutenção do estado de conservação	Nº de edifícios reabilitados % dos fogos de habitação social com condições dignas	Câmara Municipal					
D) Requalificar e reabilitar os edifícios devolutos localizados	Consolidação dos núcleos urbanos antigos com potencial de atração de população e novos serviços	Promover a resolução do problema da titularidade da propriedade, inerente ao facto de esta se encontrar na posse	N m ² de área reabilitada Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas	Câmara Municipal Proprietários					

<p>nos núcleos antigos do concelho, ou fora destes, mantendo preferencialmente a traça arquitetónica tradicional</p>	<p>Melhoria da perceção das condições habitacionais</p> <p>Fixação de população no concelho</p>	<p>de vários herdeiros, o que dificulta a sua transmissão a quem queira promover a reabilitação e o arrendamento</p> <p>Articular com os proprietários de prédios degradados e/ou que sejam alvo de vandalismo, e proporcionar apoio técnico na identificação e canalização para a obtenção dos apoios financeiros para realização de obras</p> <p>Conter a edificação dispersa</p> <p>Atrair investimento privado</p> <p>Aquisição e reabilitação de edifícios</p>	<p>€ de investimento privado nos núcleos antigos</p>	<p>Investidores</p>					
<p>E)</p>	<p>Aumento de população residente jovem em idade ativa</p>	<p>Reabilitar o edificado e promover habitação a preços acessíveis</p>	<p>% de jovens em idade ativa no concelho</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>					

Atrair e fixar população jovem				Investidores					
-----------------------------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--	--

6.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo e as equipas técnicas da autarquia assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação on-going ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios trimestrais

A avaliação ex-post implicará:

- a. Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b. Aplicação de questionários
- c. Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

7. Enquadramento das medidas do 1.º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

- 1. Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
- 2. Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.
- 3. Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.
- 4. Adquirir:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais¹⁰.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

8. Linhas de financiamento e participações da ELH do Município do Barreiro

Tabela 27 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

Solução	Comparticipação não reembolsável	Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%	Cronograma
Reabilitação	40%	60%	Até 2024
Construção	35%	65%	

¹⁰ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de participação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
Pós intervenção			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1 - Reabilitação de 269 fogos de habitação social de gestão municipal

Estimativa Total	Valor de referência ¹¹	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>15 633 507 €</u>	
15 633 507 €	37 544 437 €	33 789 993 €	40% (6 253 402,80 €) <i>Fundo perdido</i>	60% (9 380 104,20 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 2 - Reabilitação de 131 fogos IFGSS

Estimativa Total da	Valor de referência ¹²	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>6 369 883 €</u>	
6 369 883 €	18 305 267 €	16 474 741 €	40% (6 589 896,20 €) <i>Fundo perdido</i>	60% (3 821 929,80 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 3 - Construção de 78 fogos

Estimativa Total	Valor de referência ¹³	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>9 697 300 €</u>	
12 546 618 €	10 774 778€	9 697 300€	35% (3 394 055 €) <i>Fundo perdido</i>	65% (6 303 245 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

¹¹ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

¹² Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

¹³ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 4 - Aquisição + reabilitação de 259 fogos

Estimativa Total	Valor de referência ¹⁴	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>28 182 686 €</u>	
			35% (9 863 940 €) <i>Fundo perdido</i>	65% (18 318 746 €) <i>Empréstimo bonificado</i>
38 361 428 €	31 314 095 €	28 182 686 €		

Notas finais referentes ao Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação)

1 - As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º

3 - Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

¹⁴ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

4 - No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.

5 - Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

ANEXOS

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou

ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que Barreiro residem.”

Anexo 2 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º do do Decreto-Lei n.º 37/2018

“a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições 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;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte

das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, 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;

j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Anexo 3 - Análise de conteúdo entrevistas

<i>Categorias</i>	<i>Análise</i>	<i>Excertos da entrevista</i>
<p>Caracterização da situação atual do Concelho no âmbito da habitação local</p>	<p>Habitação desorganizada do ponto de vista arquitetónico, da gestão do espaço e do território.</p> <p>Elevada dificuldade em arrendar e comprar casa devido à escassez de oferta, e capacidade financeira das pessoas. Tendência de agravamento desta situação dado o aumento da procura.</p> <p>Habitação social apresenta problemas estruturais graves e lista de pedidos com espera de vários anos.</p> <p>Zona antiga do Barreiro muito degradada. De tal forma que as rendas nessa área são baixas, os senhorios não fazem obras e os que são proprietários não têm condições financeiras para as fazer.</p> <p>No Alto Seixalinho, a câmara está a intervir em algumas habitações.</p> <p>Habitação insuficiente e degradada.</p> <p>Aumentou a procura.</p> <p>Não está tão mal como podia estar. Mas existem construções clandestinas, casas degradadas, famílias numerosas a viverem no mesmo sítio, a viverem em garagens e casas abarracadas. Algumas difíceis de reabilitar (com muitos herdeiros). Habitação desadequada às</p>	<p><i>“(…) uma habitação muito desorganizada do ponto de vista da arquitetura e da gestão do espaço e do território.”</i></p> <p><i>“(…) é muito difícil arranjar uma renda no Barreiro por menos de 300€, se estivermos a falar de pessoas carenciadas 300€ é uma fortuna, mas se pensarmos na classe média é muito normal havendo pouca oferta, estarmos a falar de um T3 no Barreiro pedem uma renda de 800/900€(…)”</i></p> <p><i>“(…) Lisboa está a aumentar muitíssimo, os valores das casas quer sejam os arrendamentos sejam compras e as pessoas estão a vir para a periferia.”</i></p> <p><i>“Se estivermos a falar de pessoas com problemas financeiros, eu se preciso de pôr uma família de rendimento social numa casa arrendada é impossível (…)”</i></p> <p><i>“O Barreiro tem uma zona antiga que está muito degradada e temos vários utentes que habitam em casas muito antigas, sem obras e é complicado dar resposta, sobretudo as equipas de apoio domiciliário, porque são casas muitas das vezes sem condições de higiene. As rendas são muito baixinhas, os senhorios não fazem intervenção nas casas.”</i></p>

	<p>necessidades da população (ciganos em prédios em altura).</p> <p>Bairros com condições sub-humanas.</p> <p>Não existem casas disponíveis para comprar e arrendar o que leva a um aumento dos preços.</p> <p>Rendas altas.</p>	<p><i>“Insuficiente e degradada. As respostas sociais da câmara que em tempos foram mais numerosas nos últimos decénios deixou de existir praticamente. Houve acesso quase repentino de muita gente que saiu de Lisboa para os arredores, sobretudo brasileiros, lutam muito com a dificuldade de habitação, porque veem com poucas reservas, (...).”</i></p> <p><i>“E também aqui a habitação encareceu, começou a haver uma reabilitação de habitação que existia de particulares, para alugar mais caros, devido a esta inflação.”</i></p> <p><i>“Na Quinta das Palmeiras ou Bairro da Amoreira são 2 nichos muito aproximados e muito iguais porque são casas muito degradadas, famílias muito numerosas a viver no mesmo sítio, em garagens, casas abarracadas...”</i></p> <p><i>“O Barreiro velho tem muita habitação degradada, mas de casas que vão no máximo até ao 2^a andar, são de famílias com muitos herdeiros e é muito complexo para avançar por aí... ao que já existe.”</i></p> <p><i>“A Quinta da Mina, são prédios em altura onde foram realojadas famílias ciganas, tendeiros e por aí foram, que fez com que exista aquele problema grande com aquele tipo de habitação.”</i></p>
--	--	---

		<p><i>“Não está tão mal como podia estar. (...) Na zona do Lavradio junto ao rio, existem uma serie das barracas de pescadores e que algumas pessoas construíram clandestinamente embora é com a mesma dimensão da Quinta das Palmeiras ou Bairro da Amoreira. Na Quinta das Palmeiras ou Bairro da Amoreira são 2 nichos muito aproximados e muito iguais porque são casas muito degradadas, famílias muito numerosas a viver no mesmo sítio, em garagens, casas abarracadas... O Barreiro velho tem muita habitação degradada, mas de casas que vão no máximo até ao 2ª andar, são de famílias com muitos herdeiros é muito complexo para avançar por aí... ao que já existe.”</i></p> <p><i>“Não existe habitação para as necessidades que o Barreiro neste momento tem, ou seja, não existem casas disponíveis, nem para comprar nem para alugar. Procuram-nos para ter alojamento e não existe disponível. Isto vai levar a outra dificuldade que é o aumento da habitação, há pouca, há mais procura do que oferta, o quer dizer que os preços estão a subir.”</i></p> <p><i>“O Bairro Alves Redol, eram casas camararias só que estão em situações sub-humanas para se viver lá.”</i></p>
<p>Frequência do número de queixas e pedidos de auxílio em matérias de habitação</p>	<p>Todos os utentes se queixam.</p> <p>As queixas são frequentes.</p>	<p><i>“Todos. Eu acho que não tenho nenhum utente que não se queixe. E são queixas muito fundamentadas. Alguns têm casas com necessidades de reabilitação, mas</i></p>

	<p>Só solicitam apoio em termos de mobilidade embora haja conhecimento de casas que precisariam de intervenção.</p> <p>Tem uma frequência semanal.</p> <p>Queixas relacionadas com a etnia cigana têm vindo a aumentar e falta de recuperação das casas.</p> <p>Bairros com conotação criminal.</p> <p>Desconhecimento.</p>	<p><i>necessidades, muito, muito, muito grandes.”</i></p> <p><i>“(…) Aquilo que sabemos é que esta zona aqui no Barreiro velho, todas têm problemas de habitação, com raras exceções, e que se queixam de estar cheio de ciganos (…) Passamos de 10 famílias ciganas a 80 neste momento, eles chamam uns aos outros…”</i></p> <p><i>“As queixas é no sentido de ninguém recuperar isto e ainda deixam vir para cá os ciganos ocupar isto tudo…”</i></p> <p><i>“No Bairro das Palmeiras, (…) hoje em dia são pátios, onde para alguma família africana, não para outro tipo de nacionalidades, é um bairro com alguma conotação criminal, sabemos que há tráfico de droga.”</i></p> <p><i>“Quinta da Amoreira é o pior sítio de todos, quando temos que lá ir, vamos com a polícia. (…)”</i></p> <p><i>“É muito frequente. Quase todas as semanas vem alguém pedir, porque depois passa de uns para os outros a informação.</i> <i>“</i></p> <p><i>“As pessoas recorrem diretamente à câmara. O desfecho e o processo em si, não temos conhecimento”</i></p>
<p>Conhecimento de famílias a viver em condições indignas (Insalubridade e</p>	<p>Sim, as casas têm problemas estruturais gravíssimos.</p>	<p><i>“Há casas na Quinta da Mina que no apartamento cai os dejetos do apartamento de cima. A câmara já fez algumas intervenções, mas isto vai-se</i></p>

<p>insegurança, Precariedade, Sobrelotação, Inadequação...sem WC, saneamento, água canalizada, eletricidade, ...)</p>	<p>Bairro das Palmeiras com problemas no acesso às casas de banho. As casas foram construídas em quintais.</p> <p>Problemas de sobrelotação e no acesso ao WC.</p> <p>Casas de pequenas dimensões com excesso de lotação. A insalubridade também se verifica.</p> <p>Alugam-se casas sem condições mínimas.</p> <p>Existem situações de insalubridade, construção degradada, perigo de eletricidade e sem luz. Neste momento existe o subaluguer.</p> <p>Sobrelotação.</p> <p>Bairro Alves Redol com dimensões pequenas.</p>	<p><i>replicar porque são questões mesmo estruturais. Tem um problema de ratazanas enorme no bairro.”</i></p> <p><i>No Bairro das Palmeiras, aí sim, como há habitações que foram construídas em pátios, em quintais, a casa de banho ou é no quintal, e dentro de casa só tem sanita e depois tem que ir á rua para tomar o banho. Ou então a casa de banho é mesmo na rua, e aí as condições é um lavatório e uma sanita e tem um chão em cimento com um chuveiro, isto acontece muito no bairro das Palmeiras”</i></p> <p><i>“Não propriamente indignas, mas não muito próprias. Falo mais em infraestrutura, por 200€ alugam-se casas com canos rotos, sem casa de banho, um quintal imundo, ... As vezes as próprias pessoas é que limpam.”</i></p> <p><i>“Nestes bairros existem todo este tipo de situações, insalubridade, construção muito degradada, questões de perigo com fios de eletricidade à mostra ... outros que nem luz têm.”</i></p> <p><i>“Temos um fenómeno novo, na zona da Verderena, (...) não há sobrelotação partilha de casa a 2 e a 3. (...) Hoje em dia pedem 500€ de renda e se houver...por isso subalugam.”</i></p> <p><i>“(…) como é o caso do bairro de Alves Redol, que é um exemplo disso, quartos muitos pequeninos e cozinhas muito</i></p>
--	--	--

		<p><i>pequenas, ou seja, construção muito pequenina, mas com muita densidade populacional. (...) Por essa análise que foi feita, todos os alojamentos vão ter mais uma habitação. Normalmente as pessoas mais carenciadas são as que têm mais filhos. A insalubridade também se verifica.”</i></p> <p><i>“Depois há também a viver no mesmo apartamento a viverem duas famílias.”</i></p>
<p>Problemas / necessidades sociais prioritárias no acesso à habitação</p>	<p>Não há habitação de emergência.</p> <p>Problemas de financiamento e maior procura.</p> <p>Necessidades financeiras e inexistência de habitação camararia.</p> <p>Falta de dinheiro para remodelar as casas.</p> <p>Não são fiscalizadas as condições de aluguer. Os preços são altos.</p> <p>Necessidade de criar condições de habitabilidade.</p> <p>Necessidade de candidaturas que permitisse os proprietários e senhorios reabilitarem as habitações.</p> <p>Necessidade de construção de raiz.</p>	<p><i>“Ao contrário daquilo que foi estipulado há uns anos, que a habitação de emergência seria competência das autarquias, o Barreiro não tem ainda regulamento aprovado em assembleia.”</i></p> <p><i>“Há muitas pessoas que não conseguem remodelar as suas casas, tem reformas reduzidas que mal dá para pagar a água, a luz, as telecomunicações, a renda e pouco sobra para a alimentação. Há muitas mais mulheres que homens, as mulheres têm pensões reduzidas porque a maior parte eram domésticas.”</i></p> <p><i>“Aqui essa questão não se coloca. No caso de instituições que prestam apoio a famílias carenciadas, aí sim, temos as listas de espera infindas. Há as habitações camararias que é difícil gerir pois não há casa para tanta gente. (...)”</i></p> <p><i>“Temos uma Sra. que por precaução fomos procurando, mas não conseguíamos nada abaixo dos 350€, esse valor é quase o valor da reforma da Sra.”</i></p>

		<p><i>“Não é fiscalizado, quando uma pessoa aluga uma casa, em que condições é que está a ser feito, acho que era muito importante... (...) Não há falta de habitação, os preços é que...”</i></p> <p><i>É preciso que o parque habitacional esteja em condições. Tem que haver um investimento grande, havendo programas que a autarquia se possa candidatar, acho isso uma solução ótima. “</i></p> <p><i>“Os proprietários deviam ter alguma oportunidade através do IFFRU ou outro tipo de opção, para poderem concorrer se assim o entendessem, o prolema que se coloca é o remanescente para os proprietários... (...)”</i></p> <p><i>“Devia haver alguma coisa que facilitasse quer senhorios quer inquilinos para poderem fazer obras. (...) A legislação devia ajudar.”</i></p> <p><i>“No caso da Quinta da Amoreira tinha que ir abaixo de vez... (...) e construir lá.”</i></p>
<p>Motivos que estão na origem dos pedidos</p>	<p>Relacionados com questões monetárias e por vezes por incompatibilidades no bairro.</p> <p>Condição financeira que não permite fazer face á renda.</p> <p>Falta de financiamento, aumento dos valores quer para a aquisição quer para o arrendamento. Aumentou a procura devido á facilidade de acesso a Lisboa.</p>	<p><i>“Normalmente os pedidos estão relacionados com questões monetárias, as pessoas não têm dinheiro para alugar casas, e é verdade.”</i></p> <p><i>“Ás vezes temos pedidos pontuais, de pessoas de dizem ter incompatibilidades no bairro e que precisam sair dali, não quer dizer que não seja valorizado até por questões de segurança e ordem publica.</i></p>

	<p>Listas de espera grande para a habitação camarária.</p> <p>Sobretudo carência económica.</p> <p>Problemas de financiamento e maior procura.</p> <p>Baixos rendimentos.</p> <p>Envelhecimento da população.</p> <p>Insuficiência financeira. E má atribuição das casas.</p>	<p><i>Mas quando não temos resposta para pessoas que não têm casa..."</i></p> <p><i>"Sim, sobretudo financiamento. Como em Lisboa se tornou impossível conseguir uma habitação, vêm para os arredores, e um dos lugares que tem alguma facilidade de acesso a Lisboa para o trabalho é o barco (...)"</i></p> <p><i>"A condição financeira destas famílias porque não conseguem suportar rendas, como estão a ser praticadas. Sei que na Quinta da Mina a Rumo intervém na Cidade Sol e o CATICA, sei que aí há também habitação camarária, mas o acesso é complicado porque há uma lista de espera grande."</i></p> <p><i>"Tem procurado mais pessoas que não têm capacidade de pagar uma casa, porque subiram, os T2 e T3 estão a ser vendidos por 80/90 mil€ alguns até já pedem 100mil. Alguns donos fizeram arranjos em mercado que estava por habitar e pedem estes valores. As rendas também subiram de 200/250/300€ para 375/400€. Para quem tem os seus rendimentos limitados... complica."</i></p> <p><i>"Em termos de habitação todos os meses temos esses pedidos, tem a ver com famílias que têm rendimento e deixaram de ter, às vezes fazem créditos sobre créditos o que se transforma numa bola que é quase impossível ... o que recebem já não conseguem cumprir a despesa."</i></p>
--	---	--

		<p><i>“E a população é muito envelhecida.”</i></p> <p><i>“Insuficiência financeira. E má atribuição das casas no âmbito do PER.”</i></p> <p><i>“Pessoas já muito idosas a morarem em habitações sem condições, famílias com baixos recursos económicos e que se metem em qualquer buraco, para poderem estar debaixo da telha. (...) Sobretudo carência económica.”</i></p>
<p>Evolução do problema nos últimos anos</p>	<p>Habitação social degrada mesmo com obras realizadas e ocupações ilegais.</p> <p>Degradação na avenida da praia.</p> <p>Os problemas passaram de situações de desemprego, ou pessoas com mais idade, ou pessoas com deficiência a casais jovens de etnia cigana e subsídio dependentes. De uma forma geral a necessidade de habitação tem vindo a aumentar.</p> <p>Casas degradadas e ausência de programa de realojamento.</p> <p>O acesso da classe média sobretudo emigrante e os sem abrigo.</p> <p>População envelhecida com baixos rendimentos.</p> <p>Ausência de habitação social. Familiares que não conseguem ficar com idosos porque estão a trabalhar.</p>	<p><i>“A habitação social está-se a degradar apesar da autarquia ter feito, há dois anos, se não estou em erro, umas obras de manutenção em uns quantos lotes na Quinta da Mina...”</i></p> <p><i>“Depois há também um problema na avenida da praia, de degradação social grande, embora não é habitação social.”</i></p> <p><i>“Em termos de problemas, dantes tínhamos mais algumas pessoas, em situação de desemprego, ou pessoas com mais idade ou com filhos com deficiência. Hoje em dia, por exemplo, pessoas de etnia cigana, disparou muito a procura na procura de casas. Se por um lado a ação social tem evoluído naquilo que são os apoios a prestar as pessoas com carência socioeconómica, por outro lado criou a dependência de viver á custa de subsídios. Temos muitas pessoas a querer a casa, não se procura emprego, procura-se manter o subsídio. (...) Neste momento temos um Boom de pessoas, casais mais</i></p>

	<p>Reabilitação no bairro Alves Redol.</p>	<p><i>jovens, que muitas vezes vêm de famílias destruídas, que vivem de subsídios. Temos a percepção que a necessidade de habitação veio aumentando porque temos outro tipo de população, com estas necessidades.”</i></p> <p><i>“Tem a ver com ter deixado degradar sem intervir e não haverem medidas de travão aquilo que estava a acontecer em termos sociológicos aqui no concelho. Não houve programa de realojamento (...)”</i></p> <p><i>“Acho que a tendência é que ele seja cada vez maior, porque a idade vai ser cada vez mais, as reformas são baixas. Temos um paradigma que mudou, antigamente as famílias conseguiam ficar com os idosos, neste momento as famílias não conseguem porque estão a trabalhar. Temos combatido o isolamento com atividades. (...)”</i></p> <p><i>“Não há habitações ao nível autárquico para dar resposta.”</i></p> <p><i>“Vai haver uma intervenção no bairro Alves Redol, ampliar uma habitação para cada uma família vai ser excelente, são mais de 90 famílias...”</i></p>
<p>Respostas adequadas para responder às necessidades</p>	<p>mais para às</p> <p>Resposta de base para quem não tem nada e arrendamento apoiado.</p> <p>Mais recursos humanos na ação social.</p> <p>Construção de raiz e arrendamento apoiado.</p>	<p><i>“(…) Havendo um plano pode-se fazer uma coisa faseada, pode haver a habitação social e pode haver soluções de renda apoiada, as coisas serem entregues de acordo com o cenário real das famílias. O que não é apenas com uma única pessoa</i></p>

	<p>A reabilitação seria importante, o rendimento apoiado também.</p> <p>Reabilitação, construção, aquisição e arrendamento apoiado e adequar a habitação às necessidades.</p> <p>Reabilitação.</p> <p>Construção de nova habitação, reabilitação, aquisição e arrendamento apoiado</p>	<p>na câmara a trabalhar a habitação social.”</p> <p>“A construção de novos edifícios talvez seja indicada, a reabilitação geralmente é de particulares. O que me parece ideal era que pudesse haver construção nova. E o Barreiro tem a possibilidade de se estender para aqui, para esta região de Santo André, ainda há espaços aí livres...”</p> <p>“(..)a reabilitação era muito importante, porque muitas das casas aqui no Barreiro, os herdeiros não têm capacidade para reabilitar as casas, havendo a reabilitação apoiada, as rendas também já podiam ser um pouquinho mais baixas, por não haver um investimento tão significativo. Arrendamento apoiado também acho que sim. Em termos de construção a câmara, melhor do que eu, poderá dizer se há locais onde possam construir... Se bem que ao construir fogos estamos a criar zonas ...</p> <p>“</p> <p>“O arrendamento apoiado também fazia sentido, pelo menos temporariamente. (...)”</p> <p>“1º Reabilitação do que já existe, porque é difícil trocar as pessoas de local. Depois a construção de novos espaços, não há resposta as necessidades que a gente tem (...).”</p> <p>“Temos que trabalhar em todos os que referiu á medida das necessidades.”</p>
--	--	--

		<p><i>“Todas. São 4 propostas interessantíssimas dependendo das zonas.”</i></p>
<p>Problemas e dificuldades nos processos de realojamento</p>	<p>As maiores dificuldades são na integração das pessoas de etnia cigana</p> <p>Não há realojamento.</p> <p>As maiores dificuldades são na integração das pessoas de etnia cigana.</p> <p>Adequar o realojamento às necessidades das pessoas, especialmente de etnia cigana.</p> <p>Dificuldades em obter a documentação de legalização no país, baixos ordenados, rendas altas e equipamentos para as casas.</p> <p>Resistência à mudança de habitação, distribuir e integrar a etnia cigana.</p> <p>Não há casas e há falta de rendimento familiar. Excesso de população.</p> <p>Necessidade de construção e reabilitação.</p>	<p><i>“Aqui as dificuldades maiores têm sido no realojamento das pessoas de etnia cigana. A grande dificuldade continua a ser integrá-los porque colocá-los em prédios, não resulta porque eles vivem na rua, fazem festas na rua... fazem a vida que faziam no acampamento. Neste caso devia-se pensar muito bem no tipo de habitação que se arranja para eles.”</i></p> <p><i>“Não temos essa experiência aqui porque as pessoas que temos em habitação social, já estavam, exceto aqueles que ocuparam casas e que passaram casas para outros.”</i></p> <p><i>“Tem que haver regras normais de comportamento.”</i></p> <p><i>“Os ciganos muitas vezes deixam de ser racionais... (...) Deviam ser alojados com as condições que eles gostam de viver.”</i></p> <p><i>“Resistência á mudança. Acho que criar um bairro só para uma etnia, não esse o modelo que eu defendo. Quando há problemas é muito mais fácil distribuir do que concentrar. Acho que devem ser integrados na sociedade. (...)”</i></p> <p><i>“É não haver casas. Há famílias que pagam uma renda de casa e são desalojadas, com crianças e tudo, porque não conseguem pagar a renda e porque depois não têm outro espaço. E não há</i></p>

		<p><i>solução, a não ser a ação social com emergência social. Aqui há apenas pensões o que também não é solução. Se deixamos de nos preocupar com e existente, e deixarmos vir mais famílias, mais difícil vai ser para resolver o problema. “</i></p> <p><i>“A construção para determinados bairros era o ideal. Defendo a reabilitação em que se pode manter a traça, mas há determinados bairros em que a reconstrução passa por uma construção de raiz.”</i></p>
<p>Condições ideais para o sucesso do processo de realojamento</p>	<p>Existência de hortas biológicas.</p> <p>Integração das pessoas em prédios já construídos.</p> <p>Ter em conta as características do público alvo e apostar no meio rural.</p> <p>Estudar o comportamento das pessoas.</p> <p>Os ciganos oferecem algumas dificuldades á população.</p> <p>Desentendimentos entre africanos e ciganos. Relativamente aos brasileiros precisam de se conseguirem legalizar e que as pessoas confiem neles.</p> <p>Dispersão da etnia cigana.</p> <p>Construções com entrada para 4 habitações.</p> <p>Recuperação de edifícios não habitados.</p>	<p><i>“Perceber que tipo de realojamento se quer fazer, que tipo de população é que vai ser alvo desse realojamento (...) Por exemplo, na Quinta da Amoreira, fazer um inventario das famílias, das necessidades (se estão ilegais ou não, de onde vêm, se já lá vivem, se estão a pagar rendas, em que condições têm água e luz...)”</i></p> <p><i>“É ter em conta as características do público que se vai realojar, seja ele seja ele qual for... Temos zonas rurais que podem ser exploradas (...) e os transportes não seriam um obstáculo. Faz sentido esta candidatura em meio rural também, evitando alguns problemas.”</i></p> <p><i>“A camara há cerca de 15anos realojou em grupo de ciganos, próximo de Sto António num complexo que foi construído, (...), mas criaram um ambiente muito difícil, os vizinhos não gostaram devido á violência. Eles têm dificuldade em</i></p>

	<p>Adequar o realojamento às necessidades das famílias.</p> <p>Dar continuidade aos projetos independentemente das ideologias partidárias.</p>	<p><i>coabitar com o resto da população....</i></p> <p><i>Ultimamente os ciganos ocuparam o Barreiro velho, casas que estavam devolutas, reabitadas. Os ciganos aglomerados numa região parece-me que oferecem muitas dificuldades á população... (...) Aqui a maior parte são comerciantes(...)</i></p> <p><i>“A meu ver era melhor separá-los e que eles se fossem adaptando e aprendendo a conviver, embora essa separação também tem os seus inconvenientes, mas parece-me que talvez fosse melhor...”</i></p> <p><i>“Dispersão da população (etnia cigana) para ela se ir integrando.”</i></p> <p><i>“Acho que nunca se deve pensar num modelo de torres, com muita população no mesmo edifício. O modelo do bairro de Aves Redol deve-se seguir, uma entrada para 4 habitações (2 r/c 2 no 1º andar), permite fazer um acompanhamento diferente. (...)”</i></p> <p><i>“No bairro das Palmeiras há pessoas que não precisam de nada, outras estão a mais, outras que estão e não querem estar, outras que querem estar, mas não têm condições mínimas... “</i></p> <p><i>“Não faz sentido realojar pessoas de etnia cigana em andares. “</i></p> <p><i>“As pessoas têm que estar integradas num sítio onde gostem de viver que tenha as condições mínimas (espaços exteriores,</i></p>
--	--	---

		<i>espaços ajardinados, recolhas do lixo, (...)</i> “
--	--	--