



MUNICÍPIO  
**SANTIAGO DO CACÉM**  
TERRA ÚNICA

## **ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM – PROGRAMA 1.º DIREITO**

*Documento de suporte à candidatura ao 1.º Direito*

Maio de 2022



**Quaternaire**  
Portugal

## **ÍNDICE**

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO-LEGAL DA ELH DE SANTIAGO DO CACÉM .....</b>	<b>10</b>
2.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação.....	10
2.2. O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.....	12
<b>3. DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM.....</b>	<b>15</b>
<b>4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO .</b>	<b>20</b>
4.1. Linhas gerais da estratégia .....	20
4.2. Soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa 1.º Direito.....	21
4.3. Programação e priorização das soluções habitacionais .....	27
<b>5. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO .....</b>	<b>31</b>

### **Equipa técnica**

*Assessoria técnica da Quaternaire Portugal à elaboração da ELH de Santiago do Cacém:* Daniel Miranda (coordenação) e Artur Costa.

*Acompanhamento técnico do Município de Santiago do Cacém:* Grupo de Trabalho, coordenado por Josué Caldeira (Gabinete de Estudos e Planeamento).

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório consubstancia a **Estratégia Local de Habitação do Município de Santiago do Cacém (ELH\_SC)** e serve de suporte à candidatura deste município ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, instrumento integrado na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que procura responder às prioridades nacionais, quer no que respeita a famílias em situação de grave carência habitacional, quer recorrendo a outras soluções ou instrumentos que promovam a habitação acessível.

A **Nova Geração de Política de Habitação** (RCM nº 50-A/2018, de 2 de maio) propõe a figura da Estratégia Local de Habitação enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Pretende-se com este novo ciclo de políticas públicas de habitação, desde logo, obrigar à existência de uma efetiva política de habitação, que se desenvolva de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A recente publicação da **Lei de Bases da Habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) reforça a posição da temática da habitação na agenda mediática nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

De facto, o acesso à habitação constitui hoje um importante fator de coesão social com uma importância decisiva no quadro da qualidade de vida dos residentes, mas também de competitividade dos centros urbanos, com impacto na fixação da população e na mobilidade residencial.

A relevância e diversidade dos problemas e necessidades atuais em matéria de habitação, bem como a sua interseção com as dinâmicas sociais e de desenvolvimento urbano, justificam uma abordagem que valorize os seguintes aspetos:

- ➔ a **articulação e coordenação da ELH com as estratégias municipais relevantes** (de inclusão social, de desenvolvimento urbano, de ordenamento do território e de reabilitação urbana, de mobilidade e transportes, entre outras) e com os respetivos instrumentos de intervenção;
- ➔ a **adoção de uma estratégia de envolvimento dos agentes** com responsabilidades e estratégias próprias no domínio da habitação e intervenção social, assegurando a sua participação ativa, a mobilização de recursos e o seu compromisso na implementação da ELH;
- ➔ a **mobilização dos vários instrumentos disponíveis de apoio ao acesso à habitação** e à promoção pública de habitação em função dos grupos alvo a apoiar, das carências e problemas sinalizados e a sua articulação com os instrumentos municipais de apoio à habitação, criando um quadro global de intervenção coerente e abrangente.

Consciente de que a habitação é um tema central da política municipal de Santiago do Cacém, o Executivo Municipal deu início ao processo de elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, que incorporou a auscultação de um conjunto amplo e relevante de instituições e atores locais

que, de algum modo, pudessem aduzir contributos relevantes para a reflexão em torno da política municipal de habitação para os próximos anos no concelho de Santiago do Cacém.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação de Santiago do Cacém é concebida para:

- ➔ Garantir a todos o acesso a uma habitação digna e adequada;
- ➔ Definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação;
- ➔ Contribuir, de forma articulada com outras políticas municipais, para o desenvolvimento sustentável do concelho de Santiago do Cacém;
- ➔ Enquadrar as candidaturas a programas de financiamento para promover soluções habitacionais, com especial enfoque no instrumento de política 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, principal instrumento da Nova Geração de Políticas de Habitação (explicitada no capítulo seguinte) na resposta às prioridades nacionais e dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional.

Para além destes objetivos, a ELH\_SC procurará ir um pouco mais além, funcionando como um exercício de planeamento que permita construir um roteiro orientador da intervenção municipal no domínio da habitação, estabelecendo linhas de ação (orientadoras) com vista a maximizar, atendo às características dos problemas habitacionais no território, a melhor utilização os instrumentos de política de habitação disponíveis, quer no quadro da NGPH, quer noutros quadros regulamentares e financeiros entretanto criados.

De acordo com a legislação em vigor, a apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito está condicionada à prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da sua Estratégia Local de Habitação, sendo posteriormente remetida para o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., entidade que avalia e gere este instrumento da política de habitação. Concluída esta tramitação legal, poderá o município de Santiago do Cacém solicitar o financiamento para cada uma das soluções propostas.

Elaborada em consonância com os requisitos legais que estabelecem o Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018), este documento incorpora:

- a) o **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais** existentes no concelho de Santiago do Cacém, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas;
- b) as **soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas**, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- c) 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;
- d) 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;
- e) a **demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito**, consagrados no artigo 3.º do referido Decreto Lei.

Foi neste contexto que o município convocou as diversas instituições e agentes locais que atuam no concelho em matéria de habitação, que puderam dar os seus contributos para um diagnóstico mais fundamentado e para uma estratégia concertada, num processo que se pretendia o mais participado possível.

Em seguida apresenta-se o método e a calendarização dos diversos momentos de auscultação dos agentes locais no processo de elaboração da ELH de Santiago do Cacém.

### **PAINÉIS INTERNOS:**

- ✓ *Executivo Municipal (1.ª reunião realizada a 8 de junho de 2021, 2.ª reunião realizada a 8 de outubro de 2021, 3.ª reunião realizada a 18 de novembro de 2021 e 4.ª reunião realizada a 21 de fevereiro de 2022)*

A 1.ª reunião com o Executivo teve como objetivos, para além de dar a conhecer a equipa de trabalho e a metodologia a implementar, abordar as principais problemáticas e questões associadas à temática da habitação no concelho, na perspetiva dos membros do executivo, nomeadamente: (i) situações de carência habitacional identificáveis e quantificáveis; (ii) áreas de concentração de problemas; (iii) recursos habitacionais mobilizáveis; (iv) soluções a privilegiar para responder às carências; e (v) definição do modelo de envolvimento e mobilização de entidades locais (e nacionais) relevantes em matéria de política local de habitação.

Na 2.ª reunião com o Executivo, a equipa pôde já apresentar as principais conclusões do diagnóstico global das carências habitacionais existentes no concelho, assim como apresentar e discutir as possíveis soluções a implementar para as suprir.

A 3.ª reunião serviu para validar o diagnóstico global das carências habitacionais (em função da atualização da informação entretanto recolhida junto dos *stakeholders* locais) e a proposta de plano de ação da ELH.

Finalmente, na 4.ª reunião discutiram-se os ajustes necessários à ELH de modo a atender às recomendações do IHRU, podendo dar-se o seguimento à aprovação do documento por parte dos órgãos municipais competentes.

- ✓ *Grupo de Trabalho (1.ª reunião realizada a 8 de junho de 2021, 2.ª reunião realizada a 8 de outubro de 2021 e 3.ª reunião realizada a 18 de novembro de 2021), sob a direção da Vereação com a tutela da Habitação, constituído por um representante de cada um dos seguintes serviços municipais:*

- Gabinete de Estudos e Planeamento (GEP), que coordena o Grupo de Trabalho;
- Divisão de Educação, Ação Social e Saúde (DEASS);
- Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística (DOGU);
- Divisão de Administração Geral e Financeira (DAGF).

Este grupo de trabalho, constituído propositadamente para esta finalidade, tinha como missão ser o primeiro fórum de discussão e identificação das questões mais relevantes e aspetos críticos da habitação e da Estratégia, uma vez que os membros que o

compõem detêm profundo conhecimento da realidade, tanto na ótica da procura com da oferta de habitação ou de outras dinâmicas sociais, económicas e territoriais, ou estratégias-programas setoriais, que devam ser tidas em consideração. Permitiram ainda aceder a informação mais atualizada e rigorosa, para além de ajudarem na identificação dos *stakeholders* externos relevantes.

Estas reuniões foram momentos de trabalho coletivo entre a equipa de consultoria externa e o Grupo de Trabalho, permitindo ir validando todos os passos metodológicos para a elaboração da ELH. De salientar a importância do Grupo de Trabalho na elaboração da tabela de carências habitacionais do concelho, em trabalho interativo com as diversas instituições locais (mormente as Juntas de Freguesia e o Instituto da Segurança Social). Para além destas reuniões presenciais, a equipa de consultoria externa foi promovendo diversos momentos de reuniões, em modo de teleconferência, de modo a poder avançar-se mais rapidamente com a elaboração da estratégia.

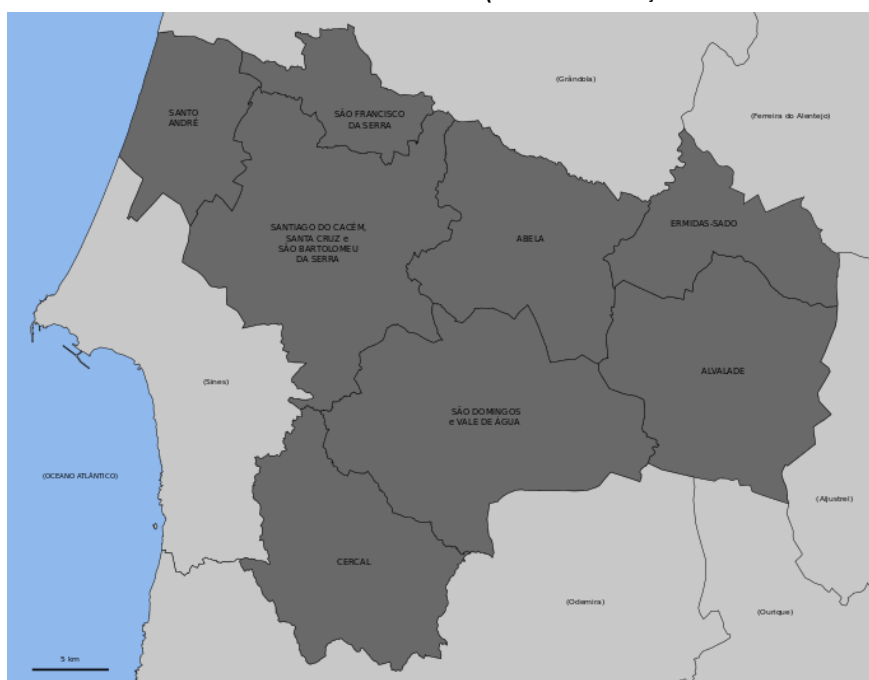
## AGENTES EXTERNOS:

Estando definido o modelo de envolvimento e mobilização das entidades locais (e nacionais) no âmbito do processo de elaboração da ELH de Santiago do Cacém, foi possível estabelecer o método e calendarização do processo alargado de auscultação das diversas entidades externas relevantes no processo de elaboração desta ELH.

- ✓ *Painel de discussão com Juntas de Freguesia (reunião realizada a 8 de junho de 2021).*

Nesta sessão foram abordadas as situações de carência habitacional identificáveis e quantificáveis em cada umas das freguesias do concelho, as áreas de concentração de problemas, os recursos habitacionais mobilizáveis e as soluções a privilegiar para responder às carências.

FIGURA 01. FREGUESIAS DO CONCELHO DE SANTIAGO DO CACÉM (APÓS A REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DE 2013)



Foi ainda solicitado a cada um dos representantes de freguesia que efetuasse uma recolha posterior de dados para o diagnóstico, nomeadamente através do preenchimento de uma tabela de identificação e caracterização dos principais problemas habitacionais por freguesia.

**QUADRO 01. MODELO DA TABELA DE QUANTIFICAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DISTRIBUÍDO PELAS JUNTAS DE FREGUESIA**

Freguesia	Problemas habitacionais identificados	Quantificação	Observações
Abela			
Alvalade			
(...)			

Posteriormente, todas as freguesias responderam a esta solicitação do município, dando um contributo crucial para a tabela das carências habitacionais. Este documento foi sendo trabalhado ao longo de diversas semanas (coordenado pelo Grupo de Trabalho) e partilhado com as diversas instituições locais, de modo a aproximar-se com à realidade concelhia.

✓ *Painel de discussão com entidades locais (reunião realizada a 7 de julho de 2021).*

Neste painel, que contou com uma participação de cerca de uma vintena de entidades, foi feita uma apresentação dos objetivos e ambições do processo de elaboração da ELH de Santiago do Cacém, uma contextualização e apresentação do Programa 1.º Direito e ainda uma primeira auscultação das muitas entidades presentes, focada nas dúvidas relacionadas com o processo e na abordagem aos problemas habitacionais do seu conhecimento.

Aproveitou-se a oportunidade para solicitar às entidades presentes que contribuíssem de forma objetiva para o levantamento das necessidades habitacionais no concelho, através do envio posterior de informação quantificada, de acordo com a tabela seguinte:

**QUADRO 02. MODELO DA TABELA DE QUANTIFICAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS A PREENCHER PELAS ENTIDADES LOCAIS**

Condições habitacionais indignas (1)	Quantificação (2)	Freguesia/s (3)	Observações (4)	Soluções possíveis (5)

(1) Admitindo que os agregados se enquadram nas condições de carência financeira.

(2) Número aproximado de agregados familiares e, se possível, também de pessoas que os integram.

(3) Se for possível, especificar a freguesia, ou as freguesias, onde estas situações se verificam.

(4) Por exemplo, referências a situações mais graves de pobreza, de núcleos degradados, etc.

(5) Identificação de terrenos ou edifícios existentes onde pode construir-se ou reabilitar/requalificar para responder a estes problemas.

- ✓ *Reunião com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (reunião realizada a 21 de fevereiro de 2022)*

Esta reunião possibilitou ao município apresentar as principais conclusões do diagnóstico aprofundado das necessidades de habitação, de explorar a exequibilidade das diversas soluções que se equacionavam para responder às necessidades e ainda de aferir as perspetivas do IHRU quanto ao parque habitacional de que é proprietário no concelho de Santiago do Cacém.

Para cada um destes momentos de auscultação foram estabelecidos os roteiros, conteúdos e objetivos. De um modo geral, as interações com os diversos agentes relevantes para o processo de elaboração da ELH de Santiago do Cacém procuraram abordar as seguintes questões/temáticas:

- ➡ **Perspetivas do cenário de partida** – caracterização e diagnóstico das carências habitacionais existentes no território:

- a) *Procura* – quadro de necessidades de habitação. Identificação e caracterização das situações de carência habitacional e de dificuldade de acesso à habitação no concelho e das necessidades de habitação:

- Pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional;
- Grupos / segmentos da população que têm dificuldade de acesso a habitação adequada por via do mercado, mas que não se enquadrem nas situações de carência abrangidas por instrumentos de política como o 1.º Direito;
- Carências decorrentes de outros fatores específicos;
- Segmentos de não-residentes (segmentos-alvo a designar);

- b) *Oferta* – ótica dos recursos. Identificação e caracterização dos recursos disponíveis:

- Caracterização do parque habitacional e da oferta de habitação de promoção pública e privada, assim como das dinâmicas do mercado imobiliário;
- Identificação de bairros e alojamentos de habitação social com necessidades de intervenção visando a melhoria global das condições de vida dos seus moradores;
- Identificação dos principais agentes com intervenção e responsabilidades neste domínio (proprietários e promotores de habitação, públicos e outros com fins sociais como IPSS, e outros), das suas estratégias de intervenção e dos seus recursos;
- Sinalização de programas e projetos de promoção pública ou privada de acesso à habitação.
- Capacidade de construção e de reabilitação para habitação;
- Identificação do património (potencial) a integrar no FNRE [Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado] para reabilitação e arrendamento destinados a habitação.

➡ **Expectativas dos *stakeholders*** quanto à implementação e resultados da ELH de Santiago do Cacém:

- a) Modelos de intervenção (intervenção direta, parcerias público-privadas, contratualização): soluções habitacionais que pretendem ver desenvolvidas, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território.
- b) Identificação das entidades públicas ou privadas com intervenção potencial ao nível da promoção ou do acompanhamento das soluções habitacionais.

➡ **Articulação da ELH com outros instrumentos, estratégias e políticas municipais** que entrecruzam a temática da habitação no território municipal:

- ação social
- juventude
- serviços coletivos
- planeamento e gestão territorial
- atração e fixação de investimento e emprego
- mobilidade
- reabilitação urbana

Este processo permitiu não só recolher contributos essenciais para desenhar e fundamentar o diagnóstico local em matéria de habitação, mas também para estabelecer contacto com algumas entidades que puderam, assim, associar-se ao município no desenho de uma estratégia concertada neste domínio, bem como na respetiva operacionalização. Como veremos adiante, a ELH\_SC e o Programa 1º Direito, ainda que promovidos pelo Município, podem e devem contar com o envolvimento de parceiros locais.

## 2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO-LEGAL DA ELH DE SANTIAGO DO CACÉM

### 2.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

A Habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos, como a educação, a saúde ou o emprego.

De facto, a Constituição Portuguesa prevê, no seu Artigo 65.º, 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”, e que para a concretização deste desígnio cabe ao Estado:

- a) *“Programar e executar uma política de habitação (...) que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
- b) *Promover, em colaboração (...) com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*
- c) *Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*
- d) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”*

Contudo, a política de habitação em Portugal manteve-se, nas últimas décadas, muito centrada na qualificação da oferta de habitação pública (habitação social), que sofre de problemas de desestruturação, guetização, discriminação e desqualificação urbana. Nos últimos anos, a dinâmica intensa de regeneração dos centros urbanos, muito associada ao desenvolvimento da atividade turística em diversas cidades portuguesas, teve um impacto significativo nos índices de preços do mercado imobiliário, que se estendeu dos centros para as periferias e das grandes cidades para as cidades médias. Tal facto originou dificuldades de acesso a uma habitação adequada para um universo de famílias mais alargado, abrangendo agregados da classe média que se viram impossibilitadas de permanecer ou regressar aos centros urbanos mais pressionados pela dinâmica urbanística e turística. Em nosso entender, estes fenómenos estiveram na base do lançamento da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que procuram resolver, a curto/médio prazo, as carências habitacionais existentes no território nacional.

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

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

Os objetivos fixados por esta NGPH são os seguintes:

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

De igual modo, são fixadas metas nacionais (médio prazo), para as quais o município de Santiago do cacém procurará contribuir:

- ➔ **Eliminar até 2025 as situações de grave carência habitacional**, ou seja, não ter famílias a viver em condições indignas;
- ➔ **Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional de 2% para 5%** (acréscimo de 170.000 fogos);
- ➔ **Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%** (carga das despesas associadas à habitação superior a 40%).

Para a concretização das ambiciosas metas estabelecidas para a NGPH é disponibilizada uma diversidade de instrumentos e programas (alguns novos e outros já existentes), afetos a cada um dos quatro objetivos referidos e de entre os quais se destaca o Programa 1.º Direito:

#### OBJETIVO 1. DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS COM GRAVES CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

#### OBJETIVO 2. GARANTIR ACESSO À HABITAÇÃO A QUEM NÃO TEM RESPOSTA NO MERCADO

Programa de Arrendamento Acessível

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento (**Seguros**)

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Porta 65 – Jovem

### OBJETIVO 3. TORNAR A REABILITAÇÃO A PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO

Projeto **Reabilitar como Regra – Decreto-Lei n.º 95/2019**, de 18 .07 (estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas)

Programa **Reabilitar para Arrendar**

**IFRRU 2020** – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - **FNRE**

### OBJETIVO 4. PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL

**1.º Direito** – Princípios da **integração social, da cooperação e da participação**

**Da Habitação ao Habitat**

**Chave na Mão** - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Importa ainda salientar que a Nova Geração de Políticas de Habitação se encontra alinhada com a nova **Agenda Urbana para a União Europeia** que elegeu a Habitação como um dos 12 temas prioritários, reconhecendo os problemas comuns e crescentes no que respeita ao acesso à habitação, nos vários países.

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

É neste quadro que o Programa 1.º Direito assume importância vital para uma política municipal de habitação mais abrangente e ambiciosa. O documento que agora se apresenta procura responder aos requisitos estabelecidos pelo programa de modo ao Município de Santiago do Cacém poder submeter a sua candidatura ao 1.º Direito. No próximo ponto apresentam-se as linhas gerais deste instrumento da Nova Geração de Políticas de Habitação.

## 2.2. O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1º Direito (estabelecido pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho), enquanto instrumento primordial da NGPH para dar resposta às situações de grave carência habitacional, concede apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e famílias que, cumulativamente:

- **Vivam em condições habitacionais indignas**, concretamente: precaridade (situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo), sobrelotação (habitação insuficiente para composição do agregado), insalubridade e insegurança (fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural) e inadequação (incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes).

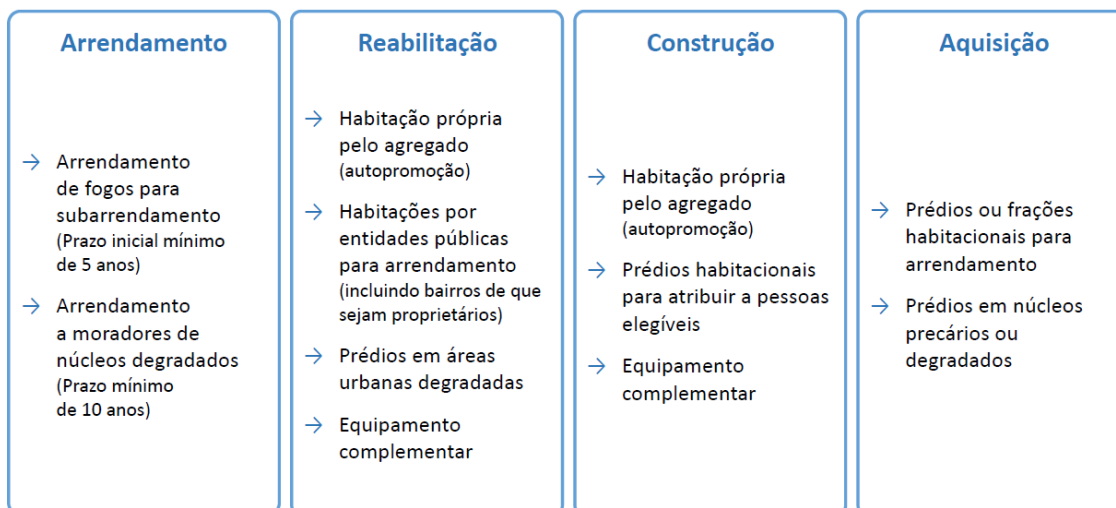
- **Não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada** (agregados com rendimentos médios mensais inferiores a 1.755,24 €, correspondente a quatro vezes o IAS – Indexante do Apoio Social);
- Sejam **cidadãos nacionais** ou, sendo **estrangeiros**, reúnam as condições estabelecidas no Programa.

No que respeita aos potenciais beneficiários deste Programa, podem ser consideradas duas grandes tipologias de beneficiários, concretamente:

- ➔ **Beneficiários diretos:** pessoas (isoladamente ou enquanto titulares de um agregado) que reúnam cumulativamente os requisitos de acesso ao Programa, para reabilitação ou construção de habitação própria e permanente, desde que sejam: (i) proprietários da habitação em causa, ou (ii) usufrutuários, comproprietários ou herdeiros, com participação ou autorização daqueles que detêm outros direitos sobre o imóvel;
- ➔ **Entidades públicas ou de direito privado que promovem soluções habitacionais dirigidas a pessoas e famílias que reúnam os requisitos de acesso ao Programa:** (i) Administração Central e Local (Município de Santiago do Cacém e respetivas Juntas de Freguesia); (ii) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de respostas sociais de acolhimento; (iii) Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação e Construção (em núcleos precários - construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado), ou (iv) proprietários de frações ou prédios situados em “núcleos degradados” (ilhas, pátios, vilas...).

O Programa 1.º Direito possibilita a **mobilização de diversas respostas às carências habitacionais identificadas**, concretamente:

FIGURA 02. SOLUÇÕES MOBILIZÁVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO



Fonte: IHRU, Seminário APHM – Políticas públicas de habitação: 1.º Direito, como funciona? 2021.

De acordo com o regulamento do programa, o acesso a cada uma destas soluções varia consoante o promotor da resposta habitacional, como se pode constatar na figura seguinte.

**FIGURA 03. SOLUÇÕES MOBILIZÁVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DO PROMOTOR**

Entidades/Apoios	Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios	Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais	Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público	Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e beneficiários diretos	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados
Arrendamento	✓	✓			
Reabilitação	✓	✓	✓	✓	✓
Construção	✓	✓	✓	✓	✓
Aquisição	✓	✓	✓	✓	

Fonte: IHRU, Seminário APHM – Políticas públicas de habitação: 1.º Direito, como funciona? 2021.

No que concerne às **condições gerais dos financiamentos** ao abrigo do Programa, ela assume formas distintas: apoio financeiro sob a forma de comparticipação financeira não reembolsável e/ ou de empréstimo bonificado para a parte não comparticipada (prazo máximo de 30 anos, sendo a bonificação da taxa juro de metade da taxa de referência para o cálculo de bonificações). Em todo o caso, é possível conjugar diferentes formas de apoio, nas seguintes condições:

**FIGURA 04. CONDIÇÕES GERAIS DOS FINANCIAMENTO DO PROGRAMA 1.º DIREITO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE SOLUÇÃO**

TIPO DE APOIO	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO + REABILITAÇÃO
Comparticipação	50% despesas elegíveis até 40% do valor de referência	despesas elegíveis até 35% do valor de referência	40% despesas elegíveis até 30% do valor de referência	40% despesas elegíveis até 30% do valor de referência
Comparticipação núcleos precários ou degradados	acresce 10%	acresce 10%	acresce 10%	acresce 10%
Comparticipação soluções a implementar até 2021	acresce 7,5%	acresce 7,5%	acresce 7,5%	acresce 7,5%
Comparticipação soluções a implementar até 2022	acresce 5%	acresce 5%	acresce 5%	acresce 5%
Comparticipação soluções a implementar até 2023	acresce 2,5%	acresce 2,5%	acresce 2,5%	acresce 2,5%
Valores de referência	Habitação de custos controlados, Portaria 65/2019	Habitação de custos controlados, Portaria 65/2020	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos, por concelho (INE)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos, por concelho (INE)

Fonte: IHRU, Seminário APHM – Políticas públicas de habitação: 1.º Direito, como funciona? 2021.

Mais recentemente, com a aprovação do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** foi estabelecida uma nova engenharia de financiamento do Programa 1.º Direito, abrindo-se a possibilidade de comparticipar a totalidade das despesas elegíveis, até limite máximo dos respetivos valores de referência.

No entanto, a possibilidade de se aceder a estas condições de cofinanciamento estão sujeitas a alguns condicionalismos, tais como:

- Estarem incluídas no universo dos primeiros 26.000 fogos concluídos e entregues até junho de 2026;
- Todas as soluções dever estar abrangidas por Estratégias Locais de Habitação aprovadas pelo IHRU;
- As soluções devem estar contempladas nos Acordos de Colaboração com os municípios e nos Acordos de Financiamento com outras entidades beneficiárias.

### **3. DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM**

Para efeitos de candidatura ao Programa 1.º Direito, a Estratégia Local de Habitação do município de Santiago do Cacém precisa quantificar, com rigor, o **número de famílias que vivem atualmente algum tipo de carência habitacional**, cuja resposta poderá advir da implementação desta estratégia.

A informação constante deste diagnóstico resulta, como foi referido no primeiro capítulo, de diversos momentos de interação com o tecido social e económico do concelho, fundamentalmente com as instituições que lidam de forma regular com as questões habitacionais, quer do ponto de vista da oferta de habitação a populações mais desfavorecidas, quer do ponto de vista da procura de soluções temporárias ou definitivas de habitação condigna (nomeadamente Juntas de Freguesia, Segurança Social, GNR e diversas IPSS locais), mas também de informação concreta compilada e validada pela autarquia, sobre muitas das necessidades habitacionais existentes neste concelho.

Deste extenso trabalho interativo, foi possível ao município produzir uma **tabela contendo a sistematização dos agregados familiares enquadráveis no Programa 1.º Direito**, com identificação nominal dos agregados, freguesia de proveniência, sua caracterização e diagnóstico habitacional, assim como o possível enquadramento na ELH. Esta tabela constitui-se como um elemento anexo à ELH de Santiago do Cacém, onde se salvaguardam as questões relacionadas com a proteção de dados pessoais (sendo atribuído a cada agregado um código, a que somente os serviços sociais do município têm acesso).

De acordo com o enquadramento legal em vigor para o Programa 1.º Direito (artigo 5º do Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que aprovou o Programa), as ELH devem procurar agregar as famílias que serão objeto de apoio deste programa de acordo com quatro conceitos de condição habitacional indigna, a saber:

- **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;
- **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;
- **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 INE;
- **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 nelas residem.

Deste modo, foi possível sinalizar **161 famílias que evidenciam problemas habitacionais no concelho de Santiago do Cacém** (abrangendo **289 pessoas**)<sup>1</sup> e que se poderão enquadrar nas tipologias de carência habitacional previstas no Programa 1.º Direito, nomeadamente:

- 5 famílias em situação de inadequação (12 pessoas)
- 62 famílias em situação de insalubridade e insegurança (93 pessoas)
- 84 famílias em situação de precariedade (145 pessoas)
- 10 família em situação de sobrelotação (39 pessoas)

Como se conclui, a carência habitacional prevalecente é a precariedade, abrangendo mais de 50% das famílias, seguindo-se a condição de insalubridade e insegurança, com quase 40% das famílias. As situações de sobrelotação e inadequação assumem um carácter menos expressivo, abrangendo cerca de 10% do total das famílias. No entanto, importa ressaltar que, em muitos casos, acontece uma sobreposição de condições de indignidade habitacional, tendo a equipa optado por selecionar a mais relevante para o contexto da candidatura ao Programa 1.º Direito.

Do **ponto de vista territorial**, e como se pode constatar pela análise da tabela seguinte, todas as freguesias apresentam casos sinalizados de agregados em situação de carência habitacional, mas onde se destacam as freguesias de Cercal do Alentejo, Santo André e a União de Freguesias de Santiago do Cacém, Santa Cruz e São Bartolomeu da Serra, concentrando mais de 75% dos casos sinalizados.

QUADRO 03. DISTRIBUIÇÃO DOS AGREGADOS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL POR FREGUESIA DE PROVENIÊNCIA

Freguesia	Condição indigna prevalecente				Total Geral	
	Inadequação	Insalubridade e insegurança	Precariedade	Sobrelotação		
Abela			3		3	1,9%
Alvalade		14	1	1	16	9,9%
Cercal do Alentejo	1	12	16	5	34	21,1%
Ermidas-Sado		4	5		9	5,6%
Santo André	2	7	33	3	45	28,0%
São Domingos e Vale da Água			6		6	3,7%
São Francisco da Serra			2		2	1,2%
Santiago do Cacém, Santa Cruz e São Bartolomeu da Serra	2	25	18	1	46	28,6%
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>62</b>	<b>84</b>	<b>10</b>	<b>161</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Tabela dos agregados familiares enquadráveis no Programa 1.º Direito, Município de Santiago do Cacém, 2022.

<sup>1</sup> Estes dados dizem respeito à situação de carências habitacionais diagnosticada à data de dezembro de 2021.

Em função das condições e requisitos de acesso ao Programa 1.º Direito, estas 161 famílias que necessitam de uma resposta habitacional condigna podem constituir-se como **beneficiárias diretas ou como beneficiárias indiretas do Programa** (nesta segunda hipótese, a resposta habitacional provirá de outra entidade, no caso, o Município de Santiago do Cacém). De acordo com o levantamento elaborado pelo município, estão identificados 34 agregados (cerca de 50 pessoas) que se constituem como potenciais beneficiários diretos, residindo em habitação própria e permanente (condição obrigatória de acesso ao programa enquanto beneficiário direto). As restantes 127 famílias (cerca de 230 pessoas) obterão uma resposta habitacional condigna por parte do Município de Santiago do Cacém.

No quadro seguinte é possível perceber qual o **vínculo habitacional atual** de cada uma das famílias identificadas pelo município como evidenciando uma carência habitacional.

A este propósito, torna-se relevante explicitar com mais detalhe os casos em que o vínculo habitacional é o arrendamento (independentemente de terem ou não um contrato formal), uma vez que o Programa não financia senhorios para resolver o problema da degradação habitacional, nomeadamente, quando esta condição de indignidade diz respeito à insalubridade e insegurança da habitação em questão. Assim, dos **30 agregados que residem em habitação arrendada**, 3 encontram-se em situação de inadequação e outros 3 em situação de sobrelotação, não sendo a habitação atual adequada à sua situação de partida. Outros 18 agregados encontram-se em situação de precariedade, mas que se enquadram no conceito estipulado no Artigo 4.º do DL nº 37/2018, concretamente: (i) 6 famílias sinalizadas como vítimas de violência doméstica, (ii) 6 famílias em situação de risco de sem-abrigo (fruto de ações de despejo, não renovação de contratos e dificuldades financeiras), (iii) 3 agregados unititulados ou com arrendatários com idade superior a 65 anos em situação de não renovação de contrato e (iv) 3 famílias em situação de insolvência de elementos do agregado. Por fim, os restantes 6 agregados residem em habitações municipais em situação de insalubridade e insegurança.

QUADRO 04. DISTRIBUIÇÃO DOS AGREGADOS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL DE ACORDO COM O VÍNCULO HABITACIONAL DE PARTIDA

Condição indigna prevalecente	Vínculo à habitação						Total Geral	
	Arrendada	Arrendada (s/ contrato)	Cedida	Coabitação	Outra	Própria		
Inadequação	3					2	5	3,1%
Insalubridade e insegurança	6		23		3	30	62	38,5%
Precariedade	11	7	30	7	28	1	84	52,2%
Sobrelotação	3		6	1			10	6,2%
<b>Total Geral</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>59</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>161</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Tabela dos agregados familiares enquadráveis no Programa 1.º Direito, Município de Santiago do Cacém, 2022.

De modo a facilitar a análise e a estruturação do quadro operativo das soluções, optou-se por estruturar o diagnóstico global das carências habitacionais agregando o universo das 161 famílias que apresentam problemas habitacionais no concelho de Santiago do Cacém em quatro diferentes perfis de carência, elencando ainda a respetiva condição habitacional indigna, a saber:

- 74 famílias a **aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)** a residir em situação de carência habitacional;
- 17 famílias a residir em **habitações municipais sem condições de habitabilidade**;

- 36 famílias que se encontram em **situações específicas de precariedade** (vítimas de violência doméstica e pessoas sem-abrigo);
- 34 famílias a residir em **habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade** (potenciais beneficiários diretos).

A tabela seguinte apresenta a sistematização da quantificação das carências habitacionais do concelho de Santiago do Cacém, à data do diagnóstico (dezembro 2021), de acordo com os quatro perfis de carência apresentados.

**QUADRO 05. QUANTIFICAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EM SANTIAGO DO CACÉM DE ACORDO COM O RESPECTIVO PERFIL DE CARÊNCIA**

Perfil de carência do diagnóstico	Famílias	Pessoas
<b>A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional</b>	<b>74</b>	<b>145</b>
Famílias residentes na freguesia de Abela a aguardar atribuição de uma habitação pública	3	5
Famílias residentes na freguesia de Alvalade a aguardar atribuição de uma habitação pública	2	11
Famílias residentes na freguesia de Cercal a aguardar atribuição de uma habitação pública	20	33
Famílias residentes na freguesia de Ermidas-Sado a aguardar atribuição de uma habitação pública	3	4
Famílias residentes na freguesia de Santo André a aguardar atribuição de uma habitação pública	21	55
Famílias residentes na freguesia de São Domingos e Vale da Água a aguardar atribuição de uma habitação pública	5	5
Famílias residentes na freguesia de São Francisco da Serra a aguardar atribuição de uma habitação pública	1	2
Famílias residentes na freguesia de STC-SC-SBS a aguardar atribuição de uma habitação pública	19	30
<b>B. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade</b>	<b>17</b>	<b>27</b>
Reabilitação de habitações sociais em Alvalade	6	12
Reabilitação do Bairro da Vista Alegre	7	9
Reabilitação de outras habitações sociais dispersas pelo concelho (Cercal e Santiago do Cacém)	4	6
<b>C. Situações específicas de precariedade</b>	<b>36</b>	<b>62</b>
Vítimas de violência doméstica	16	35
Sem-abrigo	20	27
<b>D. Famílias a residir em habitação própria e permanente, sem condições de habitabilidade (beneficiários diretos)</b>	<b>34</b>	<b>55</b>
Famílias residentes na freguesia de Alvalade	8	14
Famílias residentes na freguesia de Cercal	8	10
Famílias residentes na freguesia de Ermida-Sado	4	5
Famílias residentes na freguesia de Santo André	6	8
Famílias residentes na freguesia de STC-SC-SBS	8	18
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>289</b>

Fonte: Tabela dos agregados familiares enquadráveis no Programa 1.º Direito, Município de Santiago do Cacém, 2022.

Finalmente, o quadro seguinte apresenta a distribuição destes quatro perfis de carência habitacional por cada uma das quatro tipologias de condição habitacional indigna enquadradas no Programa 1.º Direito.

**QUADRO 06. DISTRIBUIÇÃO DOS PERFIS DE CARÊNCIA DE ACORDO COM AS TIPOLOGIAS DE CONDIÇÃO INDIGNA PREVISTAS NO PROGRAMA 1.º DIREITO**

Perfil de carência do diagnóstico	Famílias	Pessoas
<b>Inadequação</b> (subtotal)	<b>5</b>	<b>12</b>
A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional	3	8
D. Famílias a residir em habitação própria e permanente, sem condições de habitabilidade (beneficiários diretos)	2	4
<b>Insalubridade e insegurança</b> (subtotal)	<b>62</b>	<b>93</b>
A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional	14	18
B. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	16	24
D. Famílias a residir em habitação própria e permanente, sem condições de habitabilidade (beneficiários diretos)	32	51
<b>Precariedade</b> (subtotal)	<b>84</b>	<b>145</b>
A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional	48	83
C. Situações específicas de precariedade	36	62
<b>Sobrelotação</b> (subtotal)	<b>10</b>	<b>39</b>
A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional	9	36
B. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>289</b>

Fonte: Tabela dos agregados familiares enquadráveis no Programa 1.º Direito, Município de Santiago do Cacém, 2022.

Como foi já referido, os pressupostos que conduziram à quantificação das carências habitacionais em cada perfil resultam da informação concreta sobre famílias em carência habitacional fornecida pelas entidades auscultadas, bem como pelo próprio município.

As carências foram aferidas em número de famílias e de indivíduos, procurando sempre que possível, complementar a informação de cada agregado com dados relativos à composição e rendimentos do agregado, ao tipo e vínculo à habitação atual dos agregados sinalizados, bem como o estado de conservação das habitações, a condição indigna prevalecente e a solução habitacional a privilegiar.

Em anexo a este relatório, poderá ser consultada a base de dados nominal (codificada) com a quantificação e caracterização das necessidades habitacionais no concelho, com um registo de 161 entradas.

No capítulo seguinte apresenta-se o quadro operativo das soluções habitacionais que permitam enfrentar este enorme desafio que se coloca ao município de Santiago do Cacém: resolver até 2026 todas as carências habitacionais identificadas neste diagnóstico.

## **4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO E PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO**

### **4.1. Linhas gerais da estratégia**

É entendimento do atual Executivo Municipal de Santiago do Cacém que a habitação se deva assumir como um domínio prioritário de ação municipal para os próximos anos, constituindo-se a candidatura ao Programa 1º Direito como um instrumento privilegiado para alcançar este propósito.

De facto, esta candidatura ao Programa 1º Direito preparada pelo município visa responder às situações de carência habitacional identificadas no capítulo anterior, correspondentes a famílias que vivem em condições indignas (precaridade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e/ou inadequação, conforme enquadramento do Programa) e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

É evidente que a política pública no domínio da habitação não se esgota neste programa. Ela deve ser complementada com outros instrumentos de política atualmente existentes que, como vimos, cobrem diversas dimensões, desde a promoção do arrendamento acessível ao incentivo à realização de obras de reabilitação, conservação e manutenção, bem como à resolução das situações mais prementes relacionadas com a habitação das comunidades migrantes. Para isso, o município encetará a elaboração de um Roteiro Orientador da Intervenção Municipal no domínio da Habitação, pressupondo a identificação e apresentação sumária dos diversos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, assim como eventuais interações com as orientações e linhas de intervenção propostas no Plano de Recuperação e Resiliência e nos documentos de programação do Portugal 2030, a definição das principais necessidades de intervenção em matéria de habitação (em função do diagnóstico) e das oportunidades que permitam dar uma resposta concreta aos problemas sinalizados, avaliando a pertinência de alargar a reflexão ao município de Sines (em função das implicações que os projetos de alargamento do Porto de Sines acarretam na procura de habitação), bem como a definição de linhas de ação municipais de médio prazo no domínio da habitação (dirigidas aos outros instrumentos da NGPH).

Em consonância com os objetivos da política nacional para a habitação, também esta estratégia assenta num quadro em que se procura privilegiar, sempre que possível, a reabilitação do edificado em detrimento da construção nova, procurando incentivar a mobilização de edifícios e/ou fogos degradados, que se encontram, na sua maioria, devolutos.

Neste contexto, e tendo em linha de conta as especificidades territoriais e locais, é possível elencar como **pilares da estratégia de intervenção da ELH de Santiago do Cacém**, as seguintes:

- ➔ Adotar respostas habitacionais que mantenham, sempre que possível, as famílias na sua zona de origem, privilegiando pequenos projetos, adaptados aos destinatários, dispersos por todo o território concelhio;
- ➔ Desenhar as respostas, na medida do possível, com a colaboração das instituições locais (Juntas de Freguesia, IPSS), com o objetivo de prestar apoio e acompanhar as famílias, disponibilização de edifícios ou terrenos, etc.;
- ➔ Priorizar as respostas públicas para os públicos-alvo mais necessitados, não só para as situações específicas previstas no Programa (vítimas de violência doméstica e sem-

abrigo), mas também para as famílias que evidenciem carências mais graves ao nível das condições de habitabilidade e de condição financeira (estas questões deverão ficar salvaguardadas em sede própria, nomeadamente em regulamento municipal para atribuição da renda apoiada);

- ➡ Criar uma equipa técnica multidisciplinar para apoiar a implementação da Estratégia Local de Habitação, incluindo apoio técnico aos beneficiários diretos;
- ➡ Compatibilizar apoios do Programa 1.º Direito com outros programas e iniciativas municipais, maximizando as possibilidades de financiamento público à habitação.

Neste quadro, a candidatura ao Programa 1º Direito preparada pelo Município de Santiago do Cacém visa responder às situações de carência habitacional identificadas, tendo como **objetivos específicos**:

- garantir que todos os munícipes tenham acesso a uma habitação digna e adequada, com a menor sobrecarga possível no orçamento familiar;
- reforçar a capacidade de intervenção do município em matéria de habitação, aumentando o parque municipal e a oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado, quer através de parque próprio ou arrendado;
- possibilitar apoio financeiro às famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade, para que estas possam promover diretamente as soluções que melhor se adequam à sua carência habitacional;
- contribuir para o desenvolvimento sustentável e inclusivo do concelho, incentivando a reabilitação do edificado, garantindo que as intervenções em matéria de habitação sejam desenvolvidas em estreita articulação com outras políticas setoriais, designadamente no domínio da mobilidade, do planeamento, da educação e do apoio social, encontrando soluções ajustadas a cada agregado familiar no quadro de uma leitura integrada das suas necessidades e do território municipal.

A prossecução destes objetivos impõe a consideração de alguns fatores críticos tendo em vista a sustentabilidade da estratégia: por um lado, a definição de soluções atendendo ao quadro orçamental do Município previsto para os próximos anos, de modo a não comprometer o equilíbrio financeiro; por outro, o reforço da capacitação da estrutura técnica do Município para a “engenharia de projeto”, desde a montagem das candidaturas (próprias ou de privados), aos processos de comunicação que a estratégia pressupõe e que são garantes do seu sucesso.

#### **4.2. Soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa 1.º Direito**

Neste ponto apresenta-se a proposta de plano de ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Santiago do Cacém, que servirá de suporte à candidatura ao Programa 1.º Direito, contendo o conjunto das intervenções a candidatar a financiamento ao abrigo deste Programa.

Convém começar por referir que **o plano de ação procura dar uma resposta habitacional condigna para o universo das 161 famílias identificadas no diagnóstico global das carências habitacionais**, recorrendo às diversas respostas (soluções) enquadráveis no programa, nomeadamente:

- a) arrendamento de habitações para subarrendamento;

- b) reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- c) construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (com a possibilidade de incluir a aquisição de terrenos) em regime de habitação de custos controlados;
- d) aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- e) aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação (incluindo a possibilidade de aquisição de terrenos e reabilitação de prédios neles existentes).

Importa salientar que as soluções propostas não serão promovidas exclusivamente pela autarquia de Santiago do Cacém. Sendo possível envolver neste processo as famílias que demonstrem capacidade e autonomia financeira, o município considerou fundamental dar a possibilidade a algumas destas famílias poderem avançar elas próprias com a solução para o seu problema habitacional. Assim, o plano de ação proposto contempla um conjunto alargado de intervenções a ser promovido pela autarquia e por famílias que reúnam as condições de acesso ao programa (denominados como Beneficiários Diretos).

Deste modo, **o plano de ação da ELH\_SC contempla um total 18 ações concretas**, 13 das quais a serem implementadas pela Câmara Municipal e as restantes 5 por Beneficiários Diretos (com o apoio dos serviços técnicos do município). No que respeita ao número de famílias, e como foi já referido, esta estratégia abrange um universo de 161 famílias (num total de 289 pessoas), das quais:

- **127 famílias** obterão uma resposta habitacional condigna através da **Câmara Municipal de Santiago do Cacém** no âmbito do Programa 1.º Direito;
- **34 famílias** constituir-se-ão como **Beneficiários Diretos** (agregados residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade e com carência financeira).

Do ponto de vista financeiro, estima-se que **o investimento previsto com a execução da ELH\_SC no âmbito do Programa 1.º Direito ascenda a 14.991.957 €**, investimento este que deverá decorrer durante os cinco anos de implementação da estratégia (2022-2026). Deste montante, cerca de 12 milhões de euros serão executados pelo Município de Santiago do Cacém, ficando os restantes 3 milhões de euros a cargo das iniciativas dos Beneficiários Diretos do programa.

QUADRO 05. SÍNTESE DO PLANO DE AÇÃO DA ELH DE SANTIAGO DO CACÉM

Promotor	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo
			T0	T1	T2	T3	T4	T5			
Município de Santiago do Cacém	127	234	8	72	31	11	5	0	10 584	11 708 448	92 193
Beneficiários Diretos	34	55	0	26	7	1	0	0	2 680	3 283 509	96 574
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>289</b>	<b>8</b>	<b>98</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>13 264</b>	<b>14 991 957 €</b>	<b>93 118 €</b>

Fonte: Plano de Ação da ELH\_SC, Município de Santiago do Cacém, 2022.

Atentando à distribuição das responsabilidades financeiras por cada uma das tipologias de beneficiários envolvidas, conclui-se que o município será responsável por 78% do investimento, enquanto que os Beneficiários Diretos serão responsáveis pelos restantes 22% do investimento total previsto.

Retomando a abordagem por perfil de carência identificado em sede de diagnóstico, perspetivam-se para os quatro perfis da ELH\_SC ações muito concretas, mobilizando soluções distintas, todas elas enquadradas pelo Artigo 27.º “*Soluções habitacionais*” do DL nº 37/2018, bem como pelo Artigo 28.º, que possibilita a conjugação de algumas soluções. Deste modo, das 18 ações que enformam esta candidatura, apresenta-se em seguida uma síntese das diversas respostas previstas, de acordo com o perfil de carência, o promotor da resposta e por tipologia de solução.

QUADRO 06. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES PROPOSTAS NA ELH\_SC DE ACORDO COM O PERFIL DE CARÊNCIA

PERFIL DE CARÊNCIA HABITACIONAL	Promotor	Famílias	Pessoas	SOLUÇÕES (INVESTIMENTO - em €)					TOTAL
				Arrendamento para subarrendamento	Aquisição	Aquisição e reabilitação	Construção nova	Reabilitação	
<b>A. Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional</b>	<b>CMPL</b>	<b>74</b>	<b>145</b>	<b>0 €</b>	<b>702 663 €</b>	<b>734 088 €</b>	<b>6 177 408 €</b>	<b>0 €</b>	<b>7 614 159 €</b>
Famílias residentes na freguesia de Abela a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	3	5		302 937 €				302 937 €
Famílias residentes na freguesia de Alvalade a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	2	11		280 311 €				280 311 €
Famílias residentes na freguesia de Cercal a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	20	33				2 004 411 €		2 004 411 €
Famílias residentes na freguesia de Ermidas-Sado a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	3	4			275 283 €			275 283 €
Famílias residentes na freguesia de Santo André a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	21	55				2 351 140 €		2 351 140 €
Famílias residentes na freguesia de São Domingos e Vale da Água a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	5	5			458 805 €			458 805 €
Famílias residentes na freguesia de São Francisco da Serra a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	1	2		119 415 €				119 415 €
Famílias residentes na freguesia de STC-SC-SBS a aguardar atribuição de uma habitação pública	CMSC	19	30				1 821 858 €		1 821 858 €
<b>B. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade</b>	<b>CMPL</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 816 957 €</b>	<b>1 816 957 €</b>
Reabilitação de habitações sociais em Alvalade	CMSC	6	12					738 790 €	738 790 €
Reabilitação do Bairro da Vista Alegre	CMSC	7	9					653 026 €	
Reabilitação de outras habitações sociais dispersas pelo concelho (Cercal e Santiago do Cacém)	CMSC	4	6					425 141 €	425 141 €
<b>C. Situações específicas de precariedade</b>	<b>CMSC</b>	<b>36</b>	<b>62</b>	<b>336 524 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 940 808 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 277 332 €</b>
Vítimas de violência doméstica	CMSC	16	35	336 524 €					336 524 €
Sem-abrigo	CMSC	20	27			1 940 808 €			1 940 808 €
<b>D. Famílias a residir em habitação própria e permanente, sem condições de habitabilidade (beneficiários diretos)</b>	<b>BD</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 283 509 €</b>	<b>3 283 509 €</b>
Famílias residentes na freguesia de Alvalade	BD	8	14					796 374 €	796 374 €
Famílias residentes na freguesia de Cercal	BD	8	10					742 465 €	
Famílias residentes na freguesia de Ermidas-Sado	BD	4	5					384 710 €	
Famílias residentes na freguesia de Santo André	BD	6	8					563 587 €	
Famílias residentes na freguesia de STC-SC-SBS	BD	8	18					796 374 €	796 374 €
<b>TOTAL</b>		<b>161</b>	<b>252</b>	<b>336 524 €</b>	<b>702 663 €</b>	<b>2 674 896 €</b>	<b>6 177 408 €</b>	<b>5 100 466 €</b>	<b>14 991 957 €</b>
Subtotal CM Santiago do Cacém		127	234	336 524 €	702 663 €	2 674 896 €	6 177 408 €	1 816 957 €	11 708 448 €
Subtotal Beneficiários Diretos		34	18	0 €	0 €	0 €	0 €	3 283 509 €	3 283 509 €

Fonte: Plano de Ação da ELH\_SC, Município de Santiago do Cacém, 2022.

Como se conclui da tabela anterior, no que respeita às diferentes tipologias de solução previstas no 1.º Direito, a ELH\_SC propõe-se recorrer a cinco soluções distintas, com prevalência para a solução “*construção*”, que consome 41% do investimento total previsto.

No entanto, se tivermos em consideração a solução “*reabilitação*” e a solução conjugada “*aquisição e reabilitação*”, verifica-se que ela assume um peso de 52% no total do investimento previsto. Este aspeto é relevante, uma vez que a promoção continuada da prática da reabilitação urbana se assume como um dos grandes objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação.

A solução menos preponderante é a que respeita ao “*arrendamento para subarrendamento*”, fundamentalmente devido aos constrangimentos do mercado de arrendamento no município de Santiago do Cacém (somente 2% do investimento total).

Antes de se avançar para o quadro global dos investimentos importa ressaltar os pressupostos que estiveram na base para a aferição das estimativas de financiamento.

No que respeita às áreas médias dos fogos, utilizou-se como referência os limites máximos de área bruta previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regulamenta a construção e reabilitação de habitações a custos controlados (HCC), estabelecendo os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valor máximos de venda. As áreas são as que constam do quadro seguinte:

QUADRO 07. ÁREAS MÉDIAS POR TIPOLOGIA DE FOGO HABITACIONAL (REFERÊNCIAS MÁXIMAS). FONTE: PORTARIA HCC.

	Tipologias					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (metros quadrados). . .	59	73	95	117	128	150

No que respeita aos custos de cada uma das soluções a implementar, foram considerados os seguintes valores de referência

- **arrendamento de habitações para subarrendamento:** 5,11 €/m2, tendo por base as estatísticas de rendas da habitação do INE, concretamente o valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, no concelho de Santiago do Cacém (referência ao 2.º semestre de 2021);
- **aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação:** 1.257,00 €/m2, tendo por base as estatísticas de preços da habitação do INE, concretamente o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares do 3.º trimestre de 2021, por categoria de alojamento (novo), no Alentejo Litoral;
- **aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação:** tratando-se de uma solução conjugada, a regulamentação do Programa permite optar pela mais favorável. Assim, o valor de referência é de 1.257,00 €/m2, referente à aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação, incorporando este valor o teto para a aquisição e posterior reabilitação (uma vez que os imóveis a adquirir se encontram degradados, pressupõe-se que o valor aquisitivo seja inferior à média);
- **construção de prédios ou empreendimentos habitacionais:** 1.225,19 €/m2, tendo por base o custo de promoção por m2 de área bruta das habitações de custos controlados (HCC), pressupondo o coeficiente de localização máximo do concelho (1,20);
- **reabilitação:** 1.225,19 €/m2, tendo por base o custo de promoção por m2 de área bruta das habitações de custos controlados (HCC), pressupondo o coeficiente de localização máximo do concelho (1,20).

Finalmente, nas páginas seguintes apresenta-se o plano de ação detalhado por perfil de carência e respetiva resposta habitacional, sinalizando as famílias abrangidas, o número de pessoas, a sua localização, a tipologia do edifício, o número de fogos por tipologia e a área habitacional total. Em função destes números, e tendo em linha de conta os pressupostos estabelecidos e apresentados anteriormente, foram efetuadas as estimativas de investimento para cada uma das ações.

Para uma análise mais detalhada, recomenda-se a consulta do plano de ação em anexo.

QUADRO 08. PLANO DE AÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM

Cód	Descrição da ação/ solução	Perfil de carência do diagnóstico	Condição indigna (Art. 5º)	Localização (freguesia)	Promotor da solução	Solução habitacional (Art. 27º)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo
									T0	T1	T2	T3	T4				
A.01	Reabilitação de habitações sociais em Alvalade	Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	Insalubridade e insegurança	Alvalade	CMSC	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	6	12		1	3	1	1	603	738 790 €	123 132 €	
A.02	Reabilitação do Bairro da Vista Alegre			STC-SC-SBS			7	9		6	1			533	653 026 €	93 289 €	
A.03	Reabilitação de outras habitações sociais dispersas pelo concelho (Cercal e Santiago do Cacém)		Várias	Várias			4	6		3			1	347	425 141 €	106 285 €	
A.04	Arrendamento de habitações dispersas pelo concelho para subarrendamento a famílias VVD	Situações específicas - VVD	Precariedade	Todo o território municipal	CMSC	Arrendamento de habitações para subarrendamento	16	35	1	7	6	2		1 372	336 524 €	21 033 €	
A.05	Aquisição de edifícios/ frações degradados para posterior reabilitação e alojamento de sem-abrigo	Situações específicas - Sem-abrigo				Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação	20	27	3	13	2	2		1 544	1 940 808 €	97 040 €	
A.06	Aquisição de habitações na freguesia de Abela para arrendamento em regime de renda apoiada	Famílias a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera) a residir em situação de carência habitacional	Precariedade	Abela	CMSC	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	3	5		2	1			241	302 937 €	100 979 €	
A.07	Aquisição de habitações na freguesia de Alvalade para arrendamento em regime de renda apoiada		Várias	Alvalade			2	11			1		1	223	280 311 €	140 156 €	
A.08	Construção de habitação pública na freguesia de Cercal para arrendamento em regime de renda apoiada		Várias	Cercal		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	20	33		13	6	1		1 636	2 004 411 €	100 221 €	
A.09	Aquisição de edifícios degradados na freguesia de Ermidas-Sado e posterior reabilitação para arrendamento em regime de renda apoiada		Precariedade	Ermidas-Sado		Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação	3	4		3				219	275 283 €	91 761 €	
A.10	Construção de habitação pública na freguesia de Santo André para arrendamento em regime de renda apoiada		Várias	Santo André		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	21	55	2	6	8	3	2	1 919	2 351 140 €	111 959 €	
A.11	Aquisição de edifícios degradados na freguesia de São Domingos e Vale da Água e posterior reabilitação para arrendamento em regime de renda apoiada		Precariedade	São Domingos e Vale da Água		Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação	5	5		5				365	458 805 €	91 761 €	
A.12	Aquisição de habitação na freguesia de São Francisco da Serra para arrendamento em regime de renda apoiada		Precariedade	São Francisco da Serra		Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	1	2			1			95	119 415 €	119 415 €	
A.13	Construção de habitação pública na freguesia de STC-SC-SBS para arrendamento em regime de renda apoiada		Várias	STC-SC-SBS		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	19	30	2	13	2	2		1 487	1 821 858 €	95 887 €	

Cód	Descrição da ação/ solução	Perfil de carência do diagnóstico	Condição indigna (Art. 5º)	Localização (freguesia)	Promotor da solução	Solução habitacional (Art. 27º)	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)					Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo
									T0	T1	T2	T3	T4			
BD.01	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade	Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade	Insalubridade e insegurança	Alvalade	Proprietários	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	8	14		5	3		650	796 374 €	99 547 €	
BD.02	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Cercal			Cercal			8	10		7	1		606	742 465 €	92 808 €	
BD.03	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade			Ermidas-Sado			4	5		3	1		314	384 710 €	96 177 €	
BD.04	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade			Santo André			6	8		5	1		460	563 587 €	93 931 €	
BD.05	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade			STC-SC-SBS			8	18		6	1	1	650	796 374 €	99 547 €	
TOTAL						18 ações	161	289	8	98	38	12	5	13 264	14 991 957	93 118 €
Total CM Santiago do Cacém						13 ações	127	234	8	72	31	11	5	10 584	11 708 448	92 193 €
Total Beneficiários Diretos						5 ações	34	55	0	26	7	1	0	2 680	3 283 509	96 574 €

Fonte: Plano de Ação da ELH\_SC, Município de Santiago do Cacém, 2022.

### 4.3. Programação e priorização das soluções habitacionais

Em seguida apresenta-se o **cronograma de execução** proposto para cada uma das ações previstas, assim como a sua priorização técnico-política em função da urgência da intervenção (foram definidos dois níveis de prioridade, correspondendo o nível 1 ao mais urgente) e a estimativa de agregados abrangidos por cada um dos cinco anos de implementação da estratégia.

Como se pode verificar, do ponto de vista da **execução financeira**, espera-se que o ano de 2023 seja um ano de grande execução financeira (cerca de 35% do montante total de investimento), que deverá ter o seu pico no ano de 2024 (64%), não se perspetivando, à data, investimento significativo para os anos de 2025 e 2026, uma vez que o município pretende otimizar o cofinanciamento destes projetos no PRR.

Porém, convém salientar que o ano de 2022 deverá ser um ano crucial para o sucesso da ELH, uma vez que será o ano de preparação de todas as intervenções, pressupondo a análise da oferta de mercado, da elaboração dos projetos e da seleção das famílias a alojar em cada uma das soluções (em função dos critérios do 1.º Direito e dos regulamentos municipais).

QUADRO 09. SÍNTESE DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO FINANCEIRA DO PLANO DE AÇÃO DA ELH DE SANTIAGO DO CACÉM

Promotor	Programação anual do investimento					Total
	2022	2023	2024	2025	2026	
Município de Santiago do Cacém	0 €	5 278 647 €	6 261 539 €	84 131 €	84 131 €	11 708 448 €
Beneficiários Diretos	0 €	0 €	3 283 509 €	0 €	0 €	3 283 509 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>5 278 647 €</b>	<b>9 545 048 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>14 991 957 €</b>

Fonte: Plano de Ação da ELH\_SC, Município de Santiago do Cacém, 2022.

No que respeita às **prioridades de intervenção**, pode concluir-se pela análise do quadro seguinte que as ações que precisam de uma resposta muito urgente representam quase 90% do investimento total, abrangendo 147 das 161 famílias. Todo o investimento a cargo dos beneficiários diretos é considerado como de primeira prioridade, uma vez que não está dependente do município.

QUADRO 10. SÍNTESE DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO FINANCEIRA DO PLANO DE AÇÃO DA ELH DE SANTIAGO DO CACÉM

Promotor / Prioridade	Priorização dos investimentos					Total
	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Prioridade 1</b>	<b>0 €</b>	<b>3 841 896 €</b>	<b>9 545 048 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>13 555 206 €</b>
Município de Santiago do Cacém	0 €	3 841 896 €	6 261 539 €	84 131 €	84 131 €	10 271 697 €
Beneficiários Diretos	0 €	0 €	3 283 509 €	0 €	0 €	3 283 509 €
<b>Prioridade 2</b>	<b>0 €</b>	<b>1 436 751 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 436 751 €</b>
Município de Santiago do Cacém	0 €	1 436 751 €	0 €	0 €	0 €	1 436 751 €
Beneficiários Diretos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>- €</b>	<b>5 278 647 €</b>	<b>9 545 048 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>14 991 957 €</b>

Finalmente, importa ter em consideração o impacto da implementação da ELH\_SC na efetiva atribuição de respostas concretas a cada uma das 161 famílias que beneficiarão de apoio público no acesso a uma habitação condigna, ao longo dos cinco anos de vigência desta estratégia local de habitação. Como se pode verificar na tabela seguinte, e sem surpresa, a atribuição de respostas habitacionais a estas famílias corresponde, grosso modo, à lógica da concretização financeira, assumindo-se os anos de 2023 e 2024 como aqueles onde as famílias começam a aceder efetivamente a cada uma das respostas previstas com mais significado.

QUADRO 11. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DA EXECUÇÃO DA ELH\_SC DE ACORDO COM O NÚMERO DE FAMÍLIAS ABRANGIDAS POR ANO

Cód	Descrição da ação/ solução	Horizonte temporal	Programação do investimento					Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					Total
			2022	2023	2024	2025	2026		2022	2023	2024	2025	2026	
A.01	Reabilitação de habitações sociais em Alvalade	2023	0 €	738 790 €	0 €	0 €	0 €	1		6				6
A.02	Reabilitação do Bairro da Vista Alegre	2023	0 €	653 026 €	0 €	0 €	0 €	1		7				7
A.03	Reabilitação de outras habitações sociais dispersas pelo concelho (Cercal e Santiago do Cacém)	2023	0 €	425 141 €	0 €	0 €	0 €	1		4				4
A.04	Arrendamento de habitações dispersas pelo concelho para subarrendamento a famílias VVD	2023-26	0 €	84 131 €	84 131 €	84 131 €	84 131 €	1		16				16
A.05	Aquisição de edifícios/ frações degradados para posterior reabilitação e alojamento de sem-abrigo	2023	0 €	1 940 808 €	0 €	0 €	0 €	1		20				20
A.06	Aquisição de habitações na freguesia de Abela para arrendamento em regime de renda apoiada	2023	0 €	302 937 €	0 €	0 €	0 €	2		3				3
A.07	Aquisição de habitações na freguesia de Alvalade para arrendamento em regime de renda apoiada	2023	0 €	280 311 €	0 €	0 €	0 €	2		2				2
A.08	Construção de habitação pública na freguesia de Cercal para arrendamento em regime de renda apoiada	2024	0 €	0 €	2 004 411 €	0 €	0 €	1			20			20
A.09	Aquisição de edifícios degradados na freguesia de Ermidas-Sado e posterior reabilitação para arrendamento em regime de renda apoiada	2023	0 €	275 283 €	0 €	0 €	0 €	2		3				3
A.10	Construção de habitação pública na freguesia de Santo André para arrendamento em regime de renda apoiada	2024	0 €	0 €	2 351 140 €	0 €	0 €	1			21			21
A.11	Aquisição de edifícios degradados na freguesia de São Domingos e Vale da Água e posterior reabilitação para arrendamento em regime de renda apoiada	2023	0 €	458 805 €	0 €	0 €	0 €	2		5				5
A.12	Aquisição de habitação na freguesia de São Francisco da Serra para arrendamento em regime de renda apoiada	2023	0 €	119 415 €	0 €	0 €	0 €	2		1				1
A.13	Construção de habitação pública na freguesia de STC-SC-SBS para arrendamento em regime de renda apoiada	2024	0 €	0 €	1 821 858 €	0 €	0 €	1			19			19

Cód	Descrição da ação/ solução	Horizonte temporal	Programação do investimento					Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano					Total
			2022	2023	2024	2025	2026		2022	2023	2024	2025	2026	
BD.01	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade	2024	0 €	0 €	796 374 €	0 €	0 €	1			8			8
BD.02	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Cercal	2024	0 €	0 €	742 465 €	0 €	0 €	1			8			8
BD.03	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade	2024	0 €	0 €	384 710 €	0 €	0 €	1			4			4
BD.04	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade	2024	0 €	0 €	563 587 €	0 €	0 €	1			6			6
BD.05	Reabilitação de habitações próprias e permanentes na freguesia de Alvalade	2024	0 €	0 €	796 374 €	0 €	0 €	1			8			8
<b>TOTAL</b>			<b>0 €</b>	<b>5 278 647 €</b>	<b>9 545 048 €</b>	<b>84 131 €</b>	<b>84 131 €</b>		<b>0</b>	<b>67</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>
Total CM Santiago do Cacém			0 €	5 278 647 €	6 261 539 €	84 131 €	84 131 €		0	67	60	0	0	127
Total Beneficiários Diretos			0 €	0 €	3 283 509 €	0 €	0 €		0	0	34	0	0	34

Fonte: Plano de Ação da ELH\_SC, Município de Santiago do Cacém, 2022.

## **5. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO**

De acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 37/2018, que aprovou o Programa 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação do município de Santiago do Cacém e a subsequente candidatura ao Programa 1º Direito foram desenvolvidas em coerência com os 12 princípios definidos no artigo 3º daquele diploma, conforme adiante se especifica.

Este enquadramento vem reforçar a oportunidade da candidatura do Município de Santiago do Cacém, robustecendo os argumentos decorrentes do diagnóstico das carências habitacionais no concelho e da análise da validade e viabilidade das soluções habitacionais propostas.

---

### **PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL**

O conjunto de propostas que integram a Estratégia Local de Habitação de Santiago do Cacém visa garantir o acesso a habitação aos agregados familiares que não o conseguem de outro modo. As soluções apresentadas asseguram que as 161 famílias sinalizadas podem ter uma habitação adequada e permanente a custos compatíveis com o seu orçamento familiar e sem pôr em causa a satisfação de outras necessidades básicas.

---

### **PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL**

A ELH\_SC está articulada com outras políticas municipais designadamente, com a política de ordenamento do território e com a política de reabilitação urbana. Quanto ao ordenamento do território, é de destacar a articulação com o PDM, cujos estudos reconhecem a importância do investimento na qualificação do parque habitacional existente (e do espaço público envolvente), dando resposta às exigências de qualidade de vida das comunidades locais. Ainda no domínio do ordenamento do território, mas em estreita ligação a outras áreas, as respostas habitacionais a desenvolver deverão ser equacionadas tendo em conta a rede de transportes, a rede de equipamentos e outros aspetos da organização do território. No que respeita à reabilitação urbana, parte das soluções adotadas no plano de ação passam pela reabilitação de fogos ou edifícios, devendo focar-se nas Áreas de Reabilitação Urbana já delimitadas no município.

---

### **PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL**

O plano de ação proposto enquadra um conjunto de respostas diversas que procuram adaptar-se a cada perfil de carência e a cada agregado familiar em concreto, privilegiando a permanência no território de residência. Nesse sentido, as soluções propostas estão dispersas pelo território do concelho de Santiago do Cacém, acompanhando a distribuição das carências e procurando assegurar a diversidade social e a integração no tecido urbano. São excluídas soluções que resultem numa excessiva concentração de respostas habitacionais, de modo a evitar a segregação socioespacial e a criação de bolsas de exclusão. Os casos de construção de novos empreendimentos, uma solução prevista para alguns agregados familiares, terão também em conta esta necessidade.

---

### **PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE**

Esta estratégia foi preparada com ampla participação dos agentes sociais institucionais, respondendo ao que foram as suas preocupações ao nível da integração social e económica.

O plano de ação dá continuidade à estratégia que vem sendo prosseguida pelo Município de Santiago do Cacém em matéria de política de habitação, articulando-se com as respostas em vigor, designadamente em termos de arrendamento social.

---

---

#### **PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO**

O envolvimento de outros atores institucionais, designadamente que conhecem e/ou seguem as famílias com carências habitacionais mais graves, permitirá que o plano de ação seja acompanhado de medidas complementares, de âmbito social e outras, que garantirão a máxima eficácia da intervenção. Neste quadro também se deve referir a colaboração entre o Município e o próprio IHRU, que vai para além da cooperação técnica e financeira, já que este Instituto é proprietário de um parque habitacional significativo em Santiago do Cacém.

---

#### **PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO**

Ao longo do processo de elaboração da Estratégia Local de Habitação, foi solicitada a participação de instituições locais, designadamente as que representam e/ou acompanham alguns grupos ou comunidades especialmente vulneráveis em termos do acesso à habitação. O envolvimento de estas entidades permitiu construir um diagnóstico e desenhar soluções com maior adesão às especificidades destes vários grupos. A implementação da estratégia deverá reforçar a participação dessas instituições e de todos os interessados.

---

#### **PRINCÍPIO DA EQUIDADE**

O plano de ação pressupõe o esforço de várias entidades, não só ao nível local, assumindo a intervenção de proprietários particulares, mas também ao nível nacional, na medida em que a sua implementação pressupõe um esforço operacional e, sobretudo, financeiro, repartido entre a Autarquia e a Administração Central.

Tendo em conta que há uma opção clara pela intervenção pública municipal (para 79% das famílias abrangidas), o esforço financeiro concentra-se no Município de Santiago do Cacém (78% do investimento). Há, adicionalmente, uma participação financeira de 21% pelos beneficiários diretos.

---

#### **PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO**

Este princípio não é de relevância para a intervenção prevista, já que não há proposta de operações urbanísticas muito significativas.

No entanto, este princípio dever-se-á concretizar nos instrumentos de gestão territorial local e na futura Carta Municipal de Habitação de Santiago do Cacém que deverá integrar os conteúdos da Estratégia Municipal de Habitação. A Carta Municipal de Habitação emerge da Lei de Bases da Habitação constituindo *“o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”* (Artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro). Nesse âmbito, poderão ser definidos os mecanismos para garantir que as operações urbanísticas a realizar, designadamente no quadro da Estratégia Local de Habitação, contribuem para uma política de solos e para uma política municipal de habitação, nomeadamente através da cedência de frações, edifícios ou prédios infraestruturados que se possam assumir enquanto recursos à disposição do Município para resolver situações de carência habitacional e regular o mercado de arrendamento.

---

#### **PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO**

A Estratégia Local de Habitação, embora resulte da combinação de diversas soluções habitacionais, dá prioridade à reabilitação de imóveis, quer sejam do Município, quer sejam de outros proprietários particulares ou institucionais, inclusivamente dos imóveis que se propõe virem a ser adquiridos pelo Município para dar resposta a parte das carências identificadas. Com efeito, mais de 52% das soluções propostas no plano de ação implicam a reabilitação de fogos, enquanto que a construção nova corresponde apenas a cerca de 40% das soluções. Nesta medida, a Estratégia Local de Habitação de Santiago do Cacém contribui para a valorização do parque habitacional existente no concelho, para a requalificação e revitalização dos seus vários espaços urbanos e para a sustentabilidade.

---

---

**PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO**

A maioria dos beneficiários desta ELH (127 famílias, ou seja, 79% do total) serão (ou continuarão a ser) alojadas em habitações em regime de arrendamento apoiado pelo próprio município, com valores abaixo dos níveis praticados pelo mercado, contribuindo para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento.

---

**PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES**

Todas as intervenções a desenvolver no quadro do plano de ação preconizado pela Estratégia Local de Santiago do Cacém deverão cumprir as normas técnicas legalmente aplicáveis em matéria de acessibilidade, sempre que haja soluções tecnicamente possíveis e economicamente viáveis. Refira-se que entre os perfis de carência identificados estão famílias com pessoas com incapacidade ou deficiência e as famílias com pessoas idosas com mobilidade reduzida que necessitam, por isso, de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade. Pretende-se assim garantir que, não obstante a mobilidade e autonomia condicionadas, todas as pessoas tenham condições confortáveis, seja nos acessos à habitação, seja na circulação no seu interior.

---

**PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

O princípio da reabilitação antes citado evidencia a relevância da sustentabilidade ambiental no quadro da ELH\_SC. Mas este princípio estará igualmente presente ao nível dos projetos das obras que venham a ser executadas, em que se privilegiarão soluções – em termos de equipamentos, tecnologias e/ou processos – eficientes do ponto de vista energético e hídrico e que contribuam para a circularidade da economia.

---

### **Matosinhos**

Rua Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º andar  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150

Fax (+351) 229 399 159

### **Lisboa**

Rua Duque de Palmela, nº 25 – 2º andar  
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200

Fax (+351) 213 513 201

--

[geral@quaternaire.pt](mailto:geral@quaternaire.pt)

[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)

[www.facebook.com/QuaternairePortugal](https://www.facebook.com/QuaternairePortugal)