

Estratégia Local de Habitação do Município de Mourão

Versão Preliminar

17 de janeiro de 2022

Privado e confidencial

Câmara Municipal de Mourão
Praça da República, 20
7240-233 Mourão, Portugal
Telf.: +351 266 560 010

Ernst & Young, S.A.
Avenida da República, 90-3º
1649-024
Lisboa
Portugal

Tel: +21 791 2000
Fax: +21 791 2000

ey.com

17 de janeiro de 2021

Refª. 044/22-EYP

Estratégia Local de Habitação do Município de Mourão

Paulo Madruga

**Associate Partner |
EY-Parthenon Portugal**

T +351 21 791 2000

E paulo.madruga@pt.ey.com

Caros Senhores,

Temos todo o gosto em apresentar o documento referente à “Estratégia Local de Habitação do Município de Mourão”, de acordo com o programa de trabalhos estipulado no âmbito da “Estratégia Local de Habitação no âmbito do Programa 1.º Direito”. O documento inclui a etapa 1 e 2 do projeto, apresentando a análise e diagnóstico global atualizado das carências habitacionais do concelho de Mourão (etapa 1), bem como as soluções previstas para a resolução das mesmas, à luz do Programa 1.º Direito (etapa 2).

Em termos específicos, o documento apresenta-se dividido em sete capítulos, os quais contemplam o enquadramento e metodologia do projeto, que explicita o tema e o enfoque; um breve retrato das condições habitacionais que sistematiza as tendências relacionadas com a demografia, parque habitacional e mercado residencial, a identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1º Direito, que analisa os principais indicadores relacionados com as condições indignas de habitação como estipuladas no 1.º Direito, bem como as situações referenciadas pelo Município, enquadráveis nesse programa, o diagnóstico das carências habitacionais sinalizadas no âmbito dos critérios definidos no referido programa de apoio público, a definição da Estratégia, identificando, dentro do leque de opções do programa 1.º Direito, as soluções passíveis de mobilização bem como as prioridades, programação e estimativas de investimento respetivas a essas soluções mobilizadas, o modelo organizativo, de monitorização e acompanhamento, sistematizado de forma a responder aos desafios que se antecipam que a implementação da ELH irá acarretar, o enquadramento da ELH nos vários Princípios do 1º Direito e a verificação da convergência com os mesmos.

Ficamos à disposição para o esclarecimento de qualquer questão.

Atentamente,

Paulo Madruga
Associate Partner
| EY-Parthenon Portugal

Ficha técnica

Título

Estratégia Local de Habitação do Município de Mourão
Versão preliminar | janeiro de 2022

Trabalho desenvolvido com a consultoria e assistência técnica
de EY- Parthenon

Coordenação: Vânia Rosa
Coordenação Executiva: Ana Proença
Consultores: Alexandre Reis Serra
Leonor Costa Almeida
Duarte Leandro
Nuno Morim

Promotor



Câmara Municipal de Mourão

Índice

Introdução	8
I. Enquadramento do projeto e metodologia	10
II. Breve retrato das condições habitacionais	14
1. Dinâmica populacional e dos agregados familiares	15
2. Retrato do parque habitacional	18
3. Retrato da área de reabilitação urbana	20
4. Breve análise do mercado residencial	21
5. Síntese	23
III. Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1º Direito	25
1. Condições indignas	26
2. Situações específicas	33
3. Situações de carência financeira	39
4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município	43
5. Diagnóstico das carências habitacionais: Síntese	49
IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito	53
1. Definição da visão, pilares estratégicos e medidas ELH	56
2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar	58
3. Programação das ações e priorização das soluções habitacionais	62
4. Estimativa de investimento correspondente às soluções habitacionais	63
5. Síntese da ELH 1.ºDireito	64
6. Medidas Complementares	65
V. Modelo de governação, monitorização e comunicação	66
1. Modelo de Governação, acompanhamento e monitorização	69
2. Plano de comunicação de divulgação	70
VI. Enquadramento da ELH nos princípios do 1º Direito	71
1. Enquadramento da ELH de Mourão nos princípios do 1º Direito	75
Anexos	76

Glossário

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal

CMM - Câmara Municipal de Mourão

ELH - Estratégia Local de Habitação

IAS - Indexante dos Apoios Sociais

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE - Instituto Nacional de Estatística

NUT - Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

RAB - Rendimento Anual Bruto

RMM - Rendimento Médio Mensal

UE - União Europeia

Introdução

O presente relatório corresponde à Estratégia Local de Habitação do Município de Mourão (adiante designada por ELH), centrada no âmbito definido pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A ELH apresenta como objetivo a definição de uma estratégia operativa e responsável por identificar um conjunto soluções previstas no Programa que representem uma resposta às necessidades das famílias que vivem em condições indignas e não tenham "*capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*" (Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho e subsequentes alterações), residentes no concelho de Mourão.

Metodologicamente, a elaboração da ELH está organizada em duas fases: (i) o Diagnóstico atualizado das carências habitacionais e (ii) a Definição da Estratégia Local para a Habitação.

Na primeira etapa desenvolveu-se a análise e diagnóstico do desafio habitacional que a população mourense atravessa, assim como a identificação das carências habitacionais existentes enquadráveis no 1.º Direito. Para tal, recorreu-se a vários elementos caracterizadores da perspetiva demográfica, parque habitacional e mercado residencial, bem como uma leitura das condições indignas e a análise das necessidades e solicitações que os municípios têm efetuado, no âmbito do tema habitacional. A metodologia desenvolvida adotou comparativos face à região e ao País em que Mourão se enquadra - Alentejo Central, Portugal - e inclui um olhar interno, sobre as diferentes freguesias que constituem este território municipal. Foi utilizada a informação estatística mais atualizada, disponível em fontes oficiais nacionais, com a maior desagregação possível.

Na segunda etapa da definição da ELH foram assumidos e enquadrados todos os princípios instituídos ao Programa 1º Direito, operacionalizados através da mobilização de soluções, identificando-se os respetivos promotores das mesmas, os agregados familiares a que se destinam e a identificação e resolução de todas as condições específicas, i.e., os núcleos degradados ou precários e pessoas vulneráveis, de modo a identificar e priorizar o conjunto de soluções que melhor respondem às carências identificadas anteriormente.

O relatório beneficiou também dos contributos provenientes das reuniões de trabalho realizadas e da leitura e internalização de documentos temáticos municipais tais como o Diagnóstico Social do Concelho de Mourão de 2017, o Retrato Social e a Caracterização da Comunidade de Etnia Cigana de 2020, constituindo-se estes como um importante auxiliar no desenvolvimento de um documento mais ajustado à realidade do território e das famílias de Mourão.

Salientamos que as conclusões deste documento não refletem ainda integralmente o impacto do surto da atual pandemia. Este é um evento com potencial acelerador da consolidação de tendências e, igualmente, transformador da economia e das sociedades, onde as dinâmicas de rendimento das famílias podem ter reflexos significativos, sobretudo nos grupos mais vulneráveis.

Em conclusão, referir que a matéria constitutiva deste documento poderá ser revista e aperfeiçoada à medida do avanço para as etapas trabalho definidas em sede de proposta de prestação de serviços.

I. Enquadramento do projeto e metodologia

I. Enquadramento do projeto e metodologia

Breve introdução

Prioridades nacionais salientam a Habitação

As profundas transformações que globalmente se têm desenvolvido colocam desafios consideráveis às dinâmicas habitacionais. Novas exigências são colocadas quer pelos residentes e pelos novos modos de habitar, quer pelos intervenientes no setor, onde o papel do Estado e de outros agentes exigem uma mudança de paradigma nas políticas de Habitação. Estas mudanças estão patentes nas prioridades políticas nacionais que têm salientado como fundamental o acesso universal a uma habitação adequada.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (RCM n.º50-A/2018, de 2 de maio) introduz um sentido estratégico diverso do anterior quadro de apoios, políticas e instrumentos que a problemática do acesso à habitação em Portugal preconizava: centrada nas pessoas, orientada para o acesso a uma habitação adequada, privilegiando a reabilitação e o arrendamento e um modelo de governança participado e integrado, esta política proativa formalizou-se através de um vasto conjunto de novos instrumentos e programas que têm vindo a ser operacionalizados ao longo dos últimos dois anos.

O Programa 1.º Direito e o desafio das ELH

O programa foi criado em 2018 para dar “apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.” (in DLn.º37/2018, de 04/06, e alterações seguintes).

Partindo da necessidade de diagnosticar as situações habitacionais indignas existentes, este programa pressupõe a construção da estratégia local de habitação do Município (ELH). Esta ELH irá enquadrar a validação de todos os apoios financeiros a conceder no território municipal no âmbito do 1.º Direito.

A relevância do atual documento é assim significativa, servindo de referencial estratégico aquando da verificação futura da conformidade estratégica de todas as candidaturas que vierem a ser apresentadas (proprietários privados, públicos, ...) e que visem mobilizar os apoios disponíveis no 1º Direito para operacionalizar as soluções habitacionais eleitas e priorizadas pelo Município.

A Habitação enquanto prioridade nacional

“A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socioterritorial. Ambas assumem -se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.”

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

Uma dimensão renovada nas Políticas Habitacionais



Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019

I. Enquadramento do projeto e metodologia

Objetivos e âmbito

O objetivo do trabalho consiste na identificação das características e número de situações de pessoas e famílias em condições habitacionais indignas e na definição de uma estratégia de atuação ao abrigo do Programa público 1.º Direito. Esta estratégia de atuação permitirá mobilizar apoios financeiros por parte quer de beneficiários diretos (pessoas vulneráveis e proprietários de núcleos precários e degradados) quer de outras entidades (Câmara Municipal de Mourão, Estado através da DGTF, Regiões Autónomas, associações de municípios, empresas públicas, 3.º Sector, associações de moradores e proprietários de frações situadas em núcleos degradados), conforme os artigos 10.º, 11.º, 12.º e 26.º do DL n.º 37/2018 e alterações seguintes.

Salienta-se que, sendo o trabalho focalizado na resposta orientada para a formatação de soluções habitacionais especificamente dirigidas ao foco do Programa 1.º Direito (condições habitacionais indignas), existem outros instrumentos que podem eventualmente responder de forma complementar a esta problemática (Porta de Entrada, etc.) mas que não são aqui tratados.

O diagnóstico aborda a verificação da 1.ª condição de elegibilidade para o Programa 1.º Direito: “Viva em condições indignas”, que corresponde a 4 critérios: Precariedade; Insalubridade e insegurança; Sobrelotação; Inadequação. Estas condições são ainda cruzadas com o facto de constituírem fenómenos focalizados de problemas: Núcleos degradados; Núcleos precários. O diagnóstico integra ainda o tema da “situação de carência financeira”, formulando uma metodologia de abordagem que possa assegurar um critério aproximado, ajustado à realidade local.

O foco num objetivo

Identificação das Carências Habitacionais existentes no Município de Mourão

1.º Direito - Programa

Outros instrumentos

Foca-se na resposta à população que se enquadre nas seguintes condições:

- ▶ Viva em condições indignas
- ▶ Esteja em situação de carência financeira
- ▶ Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

Beneficiários diretos:

- ▶ Pessoas vulneráveis
- ▶ Núcleos precários
- ▶ Núcleos degradados

Entidades beneficiárias:

- ▶ Município
- ▶ 3.º Setor
- ▶ Outras entidades

Estratégia Local de Habitação

Acordo de financiamento com o IHRU
(De natureza programática e sujeito a homologação)

I. Enquadramento do projeto e metodologia

A metodologia EY-Parthenon

Delimitação concetual

O projeto está focalizado no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o qual tem o seguinte enquadramento jurídico:

- ▶ DL n.º37/2018, de 4 de junho que estabelece o 1º Direito:
 - ▶ Dec. Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto;
 - ▶ Alterado pelo DL n.º 84/2019, de 28 de junho;
 - ▶ Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro
 - ▶ Alterado pelo DL nº 89/2021, de 3 de novembro:
- ▶ Portaria n.º230/2018, de 17 de agosto que regulamenta o 1º Direito:
 - ▶ Alterado pela Portaria nº41/2021, de 22 de fevereiro.

Existe um conjunto de conceitos estabilizados nas Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), destacando-se:

- ▶ *“a) ‘Agregado habitacional’, o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual”;*
- ▶ *“d) «Deficiência» ou «incapacidade», a situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso;”*
- ▶ *“i) «Habitação adequada», a fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar*

determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;”

Fontes de informação mobilizadas

Foram mobilizadas fontes primordiais de informação, complementares à informação diretamente partilhada pelo Município:

- ▶ INE, dados para um retrato evolutivo do setor da habitação e da população e comparação com contexto regional e nacional;
- ▶ Diagnóstico Social do Concelho (2017);
- ▶ Retrato Social do Concelho;
- ▶ Caracterização da Comunidade de Etnia Cigana (2020);
- ▶ GNR, dados referentes à população idosa no Concelho (2020).

Metodologia desenvolvida pela EY-Parthenon

Na nossa "Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019", estabilizámos os temas a abordar, a sua sequência e a representação gráfica mais adequada às necessidades do estudo.

Consideramos, por isso, que também a síntese das principais considerações gerais sobre o 1º Direito e a imagem gráfica dos nossos outputs faz parte integrante da metodologia desenvolvida. Será a partir deste referencial metodológico de análise conjunta que a concretização da ELH de cada Município será diferenciada, de acordo com as suas especificidades, com a intensidade de cada problema habitacional, e com a apresentação de propostas de soluções necessariamente ajustadas à realidade única de cada concelho.

Pressupostos para a delimitação inicial do âmbito de análise do estudo

 Delimitação temporal	 Delimitação territorial	 Limitações do projeto
Informação mais recente disponível Anos mais recentes disponíveis Tendências recentes (últimos 5 anos ou intervalo censitário, consoante informação disponível)	Informação ao nível do Município e das Freguesias (sempre que possível) Enquadramento regional (Alentejo Central) e comparativo nacional (Portugal Continental)	A existência de limitações nas bases de dados disponíveis para a realização deste projeto e do reduzido espaço temporal em que o trabalho decorre, obrigam a que diversos pressupostos sejam assumidos, a fim de mitigar as implicações das mesmas.

II. Breve retrato das condições habitacionais

1. Dinâmica populacional e dos agregados familiares
2. Retrato do parque habitacional
3. Retrato da área de reabilitação urbana
4. Breve análise do mercado residencial
5. Síntese

II. Breve retrato das condições habitacionais

1. Dinâmica populacional e dos agregados familiares

Município menos populoso do Alentejo Central com distribuição populacional interna assimétrica, concentrada sobretudo na sua sede

Mourão integra-se no Alentejo Central, sendo um território fronteiriço, delimitado pelos concelhos do Alandroal (a Norte), Reguengos do Monsaraz (a Noroeste), Moura e Barrancos (a Sul), e por Espanha a Este. Com uma ocupação humana ancestral e contínua relacionada com a proximidade ao rio Guadiana, Mourão é hoje referenciado pela Barragem do Alqueva, a qual constituiu o maior lago artificial da Europa ocidental.

A dimensão populacional do Município destaca-se por ser a menor do conjunto dos 14 concelhos que constituem o Alentejo Central: Mourão possui 59,2% da população de Mora, o segundo Município com menos população da sub-região. Internamente, revela uma distribuição populacional assimétrica nas suas 3 freguesias - Granja, Luz e Mourão -, verificando-se que mais de metade da população de todo o concelho se concentra na freguesia de Mourão (66,4%).

Decréscimo da população residente, em linha com Alentejo Central e presença de maioria da população em idade ativa

Desde 2011, assiste-se ao decréscimo da população de Mourão (-8%), em linha com a evolução do Alentejo Central (-8,7%) e com todos os municípios desta sub-região. Não obstante, Mourão é o 5º município com menos perdas, acompanhado por Vila Viçosa (-8%) e de Borba (-8,1%). Segundo os dados mais recentes, referentes aos Censos de 2021 (dados provisórios), a tendência de decréscimo acentua-se ainda mais, tendo o concelho de Mourão apresentado, face a 2011, um decréscimo da ordem dos 12%.

Com metade da população residente em idade ativa (52,9%), uma proporção superior à do Alentejo Central (+1,1 p.p) e inferior ao quadro nacional (-0,8 p.p), a estrutura etária da população mourense permaneceu relativamente estável entre 2011 e 2019. Por outro lado, Mourão apresentava em 2019 a maior percentagem de população jovem e a segunda menor percentagem de população sénior da região - 25,1% e 22,0%, respetivamente (só ultrapassado por Viana do Alentejo neste último domínio). A comunidade cigana presente no território mourense terá um papel preponderante nestas métricas dada a maior expressividade das faixas etárias mais jovens (em 2020, 50,2% dos

membros desta comunidade tinham entre 0 e 14 anos, segundo o levantamento municipal), contribuindo para alguma inversão do envelhecimento que pautava décadas anteriores.

Numa análise mais fina e de acordo com os Censos 2011, verifica-se ser a freguesia de Mourão a principal impulsionadora do peso da proporção jovem no Município (30,5%), seguido das freguesias da Granja (21,8% de população jovem) e da Luz (21%). Não pode, no entanto, deixar de ser referida a elevada concentração populacional existente na freguesia de Mourão (66,4% do total da população municipal), que inevitavelmente influencia a caracterização quantitativa do Município. Mourão é também a única freguesia do território municipal que tem uma percentagem superior de população jovem face à população idosa. Ainda assim, a freguesia de Luz, que representa 10,9% da população do Município, é a única com a maioria da população em idade ativa (50,4%) no ano de 2011.

Dimensão média do agregado familiar em Mourão superior à do Alentejo Central e maior expressão dos agregados unipessoais seniores

A dimensão média dos agregados familiares residentes em Mourão é de 2,6 indivíduos, o valor mais elevado do Alentejo Central e idêntico ao valor nacional. A freguesia de Mourão destaca-se novamente, detendo uma dimensão média superior às restantes freguesias: 2,7 indivíduos, ou seja, mais 0,4 membros por família face à freguesia da Granja e 0,2 com a da Luz. A influência da comunidade de etnia cigana residente no Município tem também significado neste indicador uma vez que, em geral, estas famílias caracterizam-se por estruturas familiares de maior dimensão (fonte: levantamento municipal 2020).

A proporção de famílias unipessoais residentes em Mourão é ligeiramente inferior à do Alentejo Central (-1,5 p.p), embora superior à verificada no país (+0,7 p.p). Relativamente às famílias unipessoais seniores, estas são mais representativas no município de Mourão do que o verificado no Alentejo Central (+1,3 p.p) e no panorama nacional (+4,8 p.p). Internamente ao território municipal, a dimensão da percentagem de famílias clássicas unipessoais e agregados constituídos só por uma pessoa idosa é proporcionalmente superior na freguesia da Granja (28,1% e 17,6% respetivamente), seguindo-se a freguesia de Luz (22% e 15,6%) e, por fim, a de Mourão (19,6% e 13,6%).

II. Breve retrato das condições habitacionais

1. Dinâmica populacional e dos agregados familiares

Quadro-resumo da evolução populacional e características dos agregados familiares do município de Mourão face à sub-região e país

	População residente		Distribuição etária da população residente		Dimensão média das famílias clássicas (2011)	Proporção de famílias clássicas unipessoais (2011)	Proporção de famílias clássicas unipessoais >65 anos (2011)
	N.º (2019)	Var. ¹ % (2011-19)	<25 anos (2019)	>65 anos (2019)			
Portugal	10.295.909	-2,5%	24,2%	22,1%	2,6	21,4%	10,1%
Alentejo Central	152.299	-8,7%	22,0%	26,2%	2,4	23,6%	13,6%
Mourão (Município)	2.450	-8,0%	25,1%	22,0%	2,6	22,1%	14,9%
Alandroal	4.992	-14,6%	18,7%	30,7%	2,4	24,1%	16,6%
Arraiolos	6.928	-5,9%	20,4%	28,1%	2,4	24,1%	15,0%
Borba	6.736	-8,1%	19,9%	28,4%	2,5	21,2%	13,6%
Estremoz	12.728	-11,1%	19,6%	29,6%	2,4	24,5%	15,2%
Évora	52.428	-7,4%	23,8%	23,6%	2,5	24,7%	11,4%
Montemor-o-Novo	15.647	-10,3%	19,5%	29,8%	2,4	23,2%	14,4%
Mora	4.138	-16,9%	18,3%	32,8%	2,3	26,7%	18,3%
Portel	5.828	-9,3%	21,3%	27,7%	2,4	25,7%	17,2%
Redondo	6.353	-9,6%	22,6%	25,2%	2,5	23,1%	15,6%
Reguengos de Monsaraz	10.015	-7,5%	23,3%	25,0%	2,5	21,4%	14,1%
Vendas Novas	11.255	-5,0%	22,6%	27,8%	2,5	20,3%	11,9%
Viana do Alentejo	5.145	-10,4%	23,9%	21,6%	2,5	22,5%	13,4%
Vila Viçosa	7.656	-8,0%	21,0%	24,5%	2,5	22,1%	13,8%

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas anuais da população residente 2019

¹ Variação estimada com base nos dados dos Censos de 2011 e nas estimativas anuais da população residente 2019

Quadro-resumo da evolução populacional e características dos agregados familiares no Município

Município/ Freguesias	População residente		Distribuição etária da população residente		Dimensão média das famílias clássicas (2011)	Proporção de famílias clássicas unipessoais (2011)	Proporção de famílias clássicas unipessoais >65 anos (2011)
	N.º (2011)	Var.% (2001-11)	<25 anos (2011)	>65 anos (2011)			
Mourão (Município)	2.450	-8,0%	25,1%	22,0%	2,6	22,1%	14,9%
Granja	605	-18,9%	21,8%	32,7%	2,3	28,1%	17,6%
Luz	290	-22,3%	21,0%	28,6%	2,5	22,0%	15,6%
Mourão	1.768	-16,2%	30,5%	22,7%	2,7	19,6%	13,6%

Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2001

II. Breve retrato das condições habitacionais

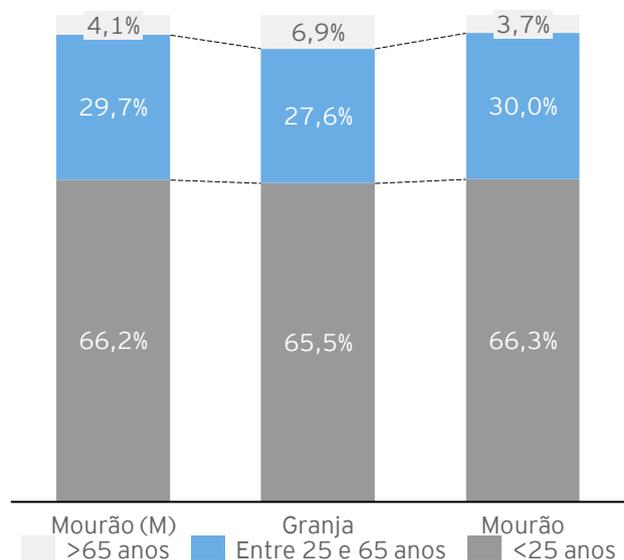
1. Dinâmica populacional e dos agregados familiares

Comunidade específica de minoria étnica cigana com problemas habitacionais expressivos

Uma das particularidades do concelho de Mourão relaciona-se com o significado da comunidade de etnia cigana - composta por 49 agregados familiares (cerca de 219 indivíduos)- a qual representa 8,9% da população total do Município (dados de 2020). Como referido na análise da estrutura etária do concelho, as famílias de etnia cigana são maioritariamente constituídas por crianças e jovens com menos de 25 anos (66,2% da comunidade), e usufruem (na generalidade) dos mecanismos de apoio e proteção social existentes como o Rendimento Social de Inserção (RSI) (Fonte: levantamento municipal 2020). Geograficamente, estas famílias concentram-se sobretudo na freguesia de Mourão (86,8% da totalidade de famílias), estando também presentes, mas em menor número, na freguesia de Granja (13,2% do total das famílias).

Muitas destas famílias têm vindo a construir de habitações informais e precárias, com condições de habitabilidade muito aquém das desejáveis (Diagnóstico Social, 2017). Não obstante, algumas destas famílias têm vindo a melhorar as suas condições de vida, conseguindo arrendar fogos quer na vila de Mourão como na aldeia da Granja. Ainda assim, persiste no Município um conjunto alargado de famílias que residem em barracas e construções ilegais sem condições de habitabilidade.

Distribuição etária da comunidade de etnia cigana no Concelho de Mourão, 2020



Fonte: Câmara Municipal de Mourão, 2020

Nota: Freguesia de Luz não tem população de etnia cigana

Destas situações, destaca-se o Bairro Luís de Camões, que concentra mais de metade da população de etnia cigana do concelho (57,1%), o Matadouro e a Estrada da Granja, onde as famílias residem em condições de carência e indignidade evidentes. Estas situações têm sido alvo de preocupação do Município, que tem procurado soluções, embora ainda sem alcançar o resultado pretendido.

Caracterização habitacional da comunidade de etnia cigana residente no concelho de Mourão, 2020

Concelho/Freguesia	População residente (2020)	Agregados Familiares (2020)	Local de Residência
	Nº	Nº	
Mourão (Município)	219	49	-
Granja	29	4	Travessa dos Castelhanos
		4	Habitações na Aldeia
Mourão	190	29*	Bairro Luís de Camões
		3	Matadouro
		3	Estrada da Granja
		6	Habitações na Vila
Luz	0	0	-

* Após 2020, esta informação foi atualizada pelo Município, correspondendo atualmente a 28 agregados familiares. O valor de 28 agregados é o assumido para efeitos de sistematização das carências habitacionais 1.ºDireito.

Fonte: Câmara Municipal de Mourão, 2020 e 2022

II. Breve retrato das condições habitacionais

2. Retrato do parque habitacional

Abrandamento do ritmo de crescimento dos alojamentos familiares clássicos

A análise do parque habitacional do concelho evidencia a expressiva desaceleração do crescimento dos alojamentos familiares clássicos nos anos mais recentes (2011-2019), face ao período censitário anterior, 2001-2011. O ritmo de expansão do parque habitacional diminuiu de +8,3% para +0,3% no período compreendido entre 2011-2019, espelhando a tendência nacional (de +16,7% para +1,9%) e sub-regional (de +9,8% para +1,6%). Esta diminuição indicia alguma estagnação da dinâmica do mercado de construção no Município e no Alentejo Central. Ao nível da sub-região, saliente-se que Redondo e Évora foram os únicos municípios com margens de crescimento acima dos 2% nesse período. Segundo dados preliminares dos Censos de 2021, o concelho registava 1.913 alojamentos familiares clássicos, menos 1% face a 2011.

A correspondência entre o peso da população de Mourão no Alentejo Central (1,6%) e do número de alojamentos familiares clássicos (1,9%), indicia a existência de algum equilíbrio entre as necessidades e a oferta habitacional, situação que a existência de núcleos precários parece contrariar.

Edificado antigo e com necessidades de conservação

Segundo os dados censitários de 2011, cerca de 5% do edificado de Mourão (91 edifícios) está em estado de avançada degradação ou com necessidade de grandes reparações. Esta proporção é superior ao valor nacional (4,4%) e sub-regional (3,9%), evidenciando a necessidade de intervenção mais premente no Município. A leitura dos dados estatísticos dos Censos 2011 permite evidenciar maior intensidade destas situações nas freguesias da Granja e Mourão. A freguesia da Luz teve uma importante alteração do seu território, decorrente da implementação da Barragem do Alqueva, a qual gerou a construção de uma nova Aldeia da Luz em 2002. Assim sendo, o seu parque edificado reflete essa alteração, possuindo apenas um edifício com necessidades de reparação significativas em 2011.

Um parque residencial vago significativo

Com 12,4% dos alojamentos familiares vagos em 2011, Mourão situa-se em linha com o Alentejo Central (ainda que -1,3 p.p. abaixo) e com o país (-0,1 p.p.). A freguesia que detinha em 2011 maior proporção de fogos vagos era a de Mourão (14,1% da totalidade dos fogos desta freguesia), seguindo-se a freguesia de Granja (12,5%) e por

fim a freguesia da Luz (4,3%).

Destes fogos vagos, a proporção de alojamentos familiares vagos sem fim destinado é expressivo, embora em linha com o verificado no Alentejo Central e no país (6,8% em Mourão face a 8,7% no Alentejo Central e 7,4% em Portugal). Internamente, verifica-se que o maior peso deste tipo de situações face ao total de fogos vagos ocorre na freguesia de Granja, seguido de perto pela freguesia de Luz.

Redução da dinâmica construtiva residencial

A dinâmica de construção residencial no Alentejo Central sofreu uma redução acentuada nos anos mais recentes, traduzindo-se num decréscimo de 36,4% dos edifícios licenciados para habitação familiar entre 2011 e 2019. Para este decréscimo contribuíram os municípios de Mourão, Reguengos do Monsaraz, Évora e Estremoz, os quais sofreram quebras acima de 40%. Esta quebra significativa em praticamente todos os concelhos da região do Alentejo Central contrasta com a evolução no território nacional, que, embora também tenha sido negativa, apresenta valores menores de decréscimo, com -4,2% no período homólogo. A redução da dinâmica de nova construção habitacional em Mourão encontra-se nos 40%, sendo este o 4.º maior valor da sub-região do Alentejo Central.

Acresce ainda que dos 3 edifícios licenciados para habitação familiar no município de Mourão, nenhum será construção habitacional nova, mas sim ampliações, alterações e reconstruções. Também esta realidade é divergente da verificada nos restantes municípios do Alentejo Central, nos quais o peso de construções novas no total de edifícios licenciados é superior a 40%, com exceção de Portel, Mora e Viana do Alentejo.

Existência de parque habitacional municipal

O parque habitacional municipal é constituído por 8 fogos: 4 ocupados (1 no Bairro 1.º Maio, 2 na Rua do Poço e 1 na Travessa dos Pinheiros) e 4 desocupados (3 no Bairro 1.º Maio e 1 na Travessa dos Pinheiros) com necessidade de reabilitação (ver Anexo I). Dois destes vagos, têm como objetivo apoiar famílias não enquadráveis no 1.º Direito, mas com dificuldades sinalizadas.

Apesar de não existirem programas ou iniciativas municipais direcionadas às questões habitacionais, o Município proporciona um conjunto de apoios com objetivo de melhorar as condições de vida, destacando-se a Tarifa Social da Água ou o Aconselhamento Jurídico prestado aos Municípe (Fonte: Diagnostico Social, CLAS de Mourão, maio de 2017).

II. Breve retrato das condições habitacionais

2. Retrato do parque habitacional

Quadro resumo da evolução, estado de conservação e ocupação do parque habitacional do Município de Mourão face ao contexto territorial

	Edifícios licenciados para habitação familiar			Edifícios muito degradados e a necessitar de grandes reparações (2011)	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos	
	N.º (2019)	% Construções novas (2019)	Var. % (2011-19)		N.º (2019)	Var.¹ % (2011-19)	N.º (2011)	Dos quais com fim incerto²
Portugal	16.369	77,2%	-4,2%	156.312	5.968.354	+1,9%	735.128	431.774
Alentejo Central	232	64,2%	-36,4%	3.110	99.429	+1,6%	13.382	8.562
Mourão (Município)	3	0,0%	-40,0%	91	1.935	+0,3%	240	132
Alandroal	8	62,5%	-27,3%	274	4.532	+0,8%	505	309
Arraiolos	18	61,1%	-5,3%	162	4.799	+1,4%	662	425
Borba	13	61,5%	-31,6%	128	4.225	+1,5%	634	366
Estremoz	11	63,6%	-45,0%	453	9.507	+0,6%	1.776	1.076
Évora	83	79,5%	-46,5%	493	29.853	+2,3%	3.618	2.488
Montemor-o-Novo	16	43,8%	-33,3%	218	10.359	+0,5%	1.244	740
Mora	13	38,5%	-13,3%	142	3.911	+0,9%	925	809
Portel	7	0,0%	0,0%	250	4.290	+0,8%	797	622
Redondo	12	75,0%	-33,3%	144	4.640	+2,1%	547	338
Reguengos de Monsaraz	16	43,8%	-42,9%	119	6.486	+1,6%	437	99
Vendas Novas	17	82,4%	-37,0%	189	6.499	+1,5%	992	678
Viana do Alentejo	7	28,6%	-22,2%	156	3.587	+0,5%	595	463
Vila Viçosa	8	100,0%	0,0%	154	4.806	+1,0%	631	381

Fonte: INE, Censos 2011, Estatísticas das obras concluídas e Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

¹ Variação estimada com base nos dados dos Censos de 2011 e nas estimativas das obras concluídas 2019; ² Outros fins que não a venda, aluguer ou demolição

Quadro-resumo da evolução, estado de conservação e ocupação do parque habitacional no Município de Mourão

Freguesia	Edifícios licenciados para habitação familiar	Edifícios muito degradados e a necessitar de grandes reparações (2011)	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos (2011)			
	N.¹ (2019)		N.º (2011)	Var.% (2001-11)	Total (N.º)	Proporção face ao total de fogos (%)	Dos quais com fim incerto² N.º	Dos quais com fim incerto² (% dos vagos)
Mourão (Município)	3	91	1.929	-2,9%	240	12%	132	55%
Granja	1	32	577	9,5%	72	12%	50	69%
Luz	0	1	230	1,8%	10	4%	6	60%
Mourão	2	58	1.122	9,1%	158	14%	76	48%

¹ No caso do município de Mourão, estes licenciamentos referem-se não a novas construções para habitação familiar, mas sim a outras situações como ampliações, alterações e reconstruções

² Outros fins que não a venda, aluguer ou demolição

Fonte: INE, Censos 2011 e Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

II. Breve retrato das condições habitacionais

3. Retrato da área de reabilitação urbana

Reconhecendo a necessidade de reabilitação urbana particularmente pertinentes na Vila de Mourão, e de forma a dinamizar e impulsionar a melhoria da conservação e recuperação do edificado e espaços públicos associados, o Município delimitou a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Mourão em 2016 (Aviso n.º 1258/2016 - DR n.º 23/2016, Série II de 2016-02-03).

De uma forma geral esta área corresponde à vila de Mourão, e "*circunscreve todas as edificações existentes, assim como os espaços urbanos vivíveis e por norma utilizáveis da vila de Mourão*". "*A ARU é delimitada a norte pelo Castelo, pela estrada de circunvalação, e estrada junto aos campos de jogos e feira. A nascente pelo loteamento do Chaparrinho, bairro pré-fabricado e Barrusca. A Sul pela Rua Sacadura Cabral, o Lagar e antigo Matadouro e a Poente a antiga EN 256, largo das Portas de S. Bento e Estrada da Barca.*" (Fonte: www.portaldahabitacao.pt, consultado em 16.12.2020)

A ARU corresponde a uma área de cerca de 40Ha.

Para além desta clara demonstração de política municipal orientada para a reabilitação urbana, o Município tem vindo a inventariar um conjunto de edifícios com necessidades urgentes de reabilitação, existindo já 97 situações sinalizadas (Fonte: CMM).

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Mourão (2016)



Fonte: www.portaldahabitacao.pt, consultado em 14.12.2020

II. Breve retrato das condições habitacionais

4. Breve análise do mercado residencial

Alentejo Central com evolução positiva do valor das rendas por m² face ao número de novos contratos de arrendamento

A inexistência de dados estatísticos do INE referentes ao mercado de arrendamento de vários concelhos do Alentejo Central remete-nos para uma análise da evolução dos preços das rendas mais macro e que retrata um crescimento positivo acentuado entre 2018-2021 ao nível nacional (27,2%), superior ao crescimento verificado no Alentejo Central (9,5%).

Subjacente a esta taxa de crescimento positiva encontra-se um crescimento gradual no valor das rendas desde 2018, acompanhado por um crescimento no número de novos contratos de arrendamento, de 7,6% em Portugal e de 7,9% no Alentejo Central, uma tendência de sentido semelhante à verificada nos municípios de Estremoz, Évora e Montemor-o-Novo, por oposição à tendência de decréscimo dos municípios de Vila Viçosa, Borba, Reguengos do Monsaraz e Vendas Novas. Segundo os dados estatísticos mais recentes (INE), Évora, o município do Alentejo Central mais populoso e o principal centro de atração da sub-região é, dentro daqueles sobre os quais existe informação disponível, o Município cujo valor de renda mais se enquadra na mediana nacional (5,56 euros m² em Évora, e 5,82 no país).

Para além desta informação quantitativa, saliente-se a existência de um conjunto de famílias que têm tido dificuldade em fazer face ao mercado de arrendamento local, quer pelos valores praticados, quer pela frágil situação financeira do agregado familiar, traduzindo-se num conjunto alargado de famílias que se têm dirigido ao Município para solicitar apoio relacionado com a habitação.

Crescimento acentuado do valor mediano vendas, embora inferior à mediana sub-regional

Analisando o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Mourão destaca-se como o território que apresentou um maior crescimento desse valor nos últimos 4 anos (2018-2021, 2.º trimestre - período homólogo) na região do Alentejo Central. Os dados mais recentes posicionam Mourão como o quinto dos 14 municípios que compõem a sub-região com valor mediano de vendas mais elevado (em 2021).

O tendencial crescimento do valor das vendas neste território é bastante significativo, o que pode não ser alheio à implementação da Barragem do Alqueva e à dinâmica que tem vindo a gerar. A análise das taxas de crescimento dos restantes Municípios demonstra que a distância de liderança que Mourão ocupa é bastante considerável. Évora, cuja atratividade é amplamente reconhecida, teve no período homólogo um crescimento menor (35% entre 2018 e 2021). Não obstante esta acentuada valorização, o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares mais recente corresponde a quase metade do valor praticado em Évora (629€ em Mourão face a 1.340€ em Évora, no 2.º trimestre de 2021, INE) e distancia-se 117€ do Alentejo Central (746€ no 2.º trimestre de 2021, INE).

Uma análise mais agregada permite verificar que, no mesmo período, se verificou em Portugal um crescimento de 36%, superior aos 9% verificados no Alentejo Central em período homólogo. Este valor poderá estar a ser influenciado pelas assimetrias dos vários municípios que compõem a sub-região, alguns dos quais com taxas de crescimento negativas, como seja Alandroal (-3%), Reguengos de Monsaraz (-1%) e Vila Viçosa (-4%).

Conforme informação municipal, a procura turística deste território, alavancada sobretudo pela concretização da Barragem do Alqueva, tem contribuído para a escassez de oferta habitacional para venda ou arrendamento, traduzindo-se numa dificuldade acrescida para a melhoria das condições habitacionais das famílias aqui residentes.

II. Breve retrato das condições habitacionais

4. Breve análise do mercado residencial

Quadro resumo de retrato do mercado residencial em Portugal, na sub-região Alentejo Central e respetivos municípios

	Arrendamento				Venda	
	Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos nos últimos 12 meses		Novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses		Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares	
	Valor (€) 1º Sem. 2021	Var. (%) 1º Sem. (2021-18)	1º Sem. (N.º) (2021)	Var. (%) 1º Sem. (2021-18)	Valor (€) 2º Trim. (2021)	Var. (%) 2º Trim. (2018-21)
Portugal	5,82	27,2%	85.803	7,6%	1.218	36%
Alentejo Central	3,93	9,5%	1.123	7,9%	746	9%
Mourão (Município)	-	-	-	-	629	142%
Alandroal	-	-	-	-	393	-3%
Arraiolos	-	-	-	-	670	58%
Borba	2,87	4,7	35	-2,8	495	13%
Estremoz	3,29	21%	119	33,7%	558	28%
Évora	5,56	10,5%	532	9,5%	1.340	35%
Montemor-o-Novo	3,65	10,6%	147	22,5%	784	38%
Mora	-	-	-	-	439	55%
Portel	-	-	-	-	301	20%
Redondo	-	-	-	-	593	1%
Reguengos de Monsaraz	4	31,6%	63	-10,5%	583	-1%
Vendas Novas	3,85	11%	67	-19,3%	868	29%
Viana do Alentejo	-	-	-	-	615	33%
Vila Viçosa	3,23	-8,4%	49	-24,6%	559	-4%

Fonte: INE, Estatísticas de preços e rendas de habitação a nível local

1. Breve retrato das condições habitacionais

5. Síntese

01



Dinâmicas populacionais e familiares

- ▶ Município menos populoso do Alentejo Central em 2021 (dados provisórios), contando com 1,5% da sua população residente
- ▶ Distribuição populacional assimétrica: a freguesia de Mourão concentra mais de metade da população total do concelho (66,4%)
- ▶ Decréscimo da população residente nos últimos anos, em linha com tendência do país e sub-região no período de 2011-2019
- ▶ Município com a maior percentagem de população jovem do Alentejo Central
- ▶ Município com a segunda menor percentagem de população sénior
- ▶ Dimensão média do agregado familiar de 2,6 indivíduos, o valor mais elevado do Alentejo Central, com uma representatividade de agregados unipessoais seniores acima do Alentejo Central e do panorama nacional

02



Parque habitacional

- ▶ Parque habitacional com sinais de estagnação: expressiva desaceleração do ritmo de crescimento dos alojamentos familiares clássicos face ao período 2011-2021
- ▶ Edificado antigo e com necessidades de conservação, com uma proporção superior face ao panorama nacional e sub-regional (exceção da freguesia da Luz)
- ▶ Proporção do parque residencial vago e sem fim destinado simultaneamente abaixo do Alentejo Central e Portugal
- ▶ Decréscimo no número de edifícios licenciados para habitação familiar, evidenciando o escasso desenvolvimento do setor de construção residencial.
- ▶ Existência de parque habitacional municipal constituído por 8 fogos, alguns deles com necessidades de reabilitação.

03



Áreas de reabilitação urbana

- ▶ Uma ARU delimitada, com de cerca de 40Ha
- ▶ Corresponde à vila de Mourão

1. Breve retrato das condições habitacionais

5. Síntese

04



Mercado residencial

- ▶ Inexistência de dados estatísticos referentes ao mercado de arrendamento no Município de Mourão
- ▶ Mercado de arrendamento com pouca expressão na sub-região do Alentejo Central, registando um crescimento no valor mediano das rendas por m² no período de 2018-2021
- ▶ Valor de renda por m² do Alentejo Central representa apenas 67,5% da mediana nacional, espelhando o custo mais reduzido de arrendamento na sub-região
- ▶ Município com maior taxa de crescimento do valor mediano das vendas no período de 2017-2021, representando 73% do valor registado na sub-região e 52,6% em Portugal em 2020
- ▶ Forte pressão turística parece influenciar a disponibilidade e valores da oferta habitacional (arrendamento e venda), segundo informação municipal



III. Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

1. Condições indignas
2. Situações específicas
3. Situações de carência financeira
4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município
5. Diagnóstico das carências habitacionais: síntese

1. Condições indignas

1.1 Introdução: os quatro critérios

1.2 Precariedade

1.3 Insalubridade e Insegurança

1.4 Sobrelotação

1.5 Inadequação

1.6 Síntese

1. Condições indignas

1.1 Introdução: os quatro critérios*

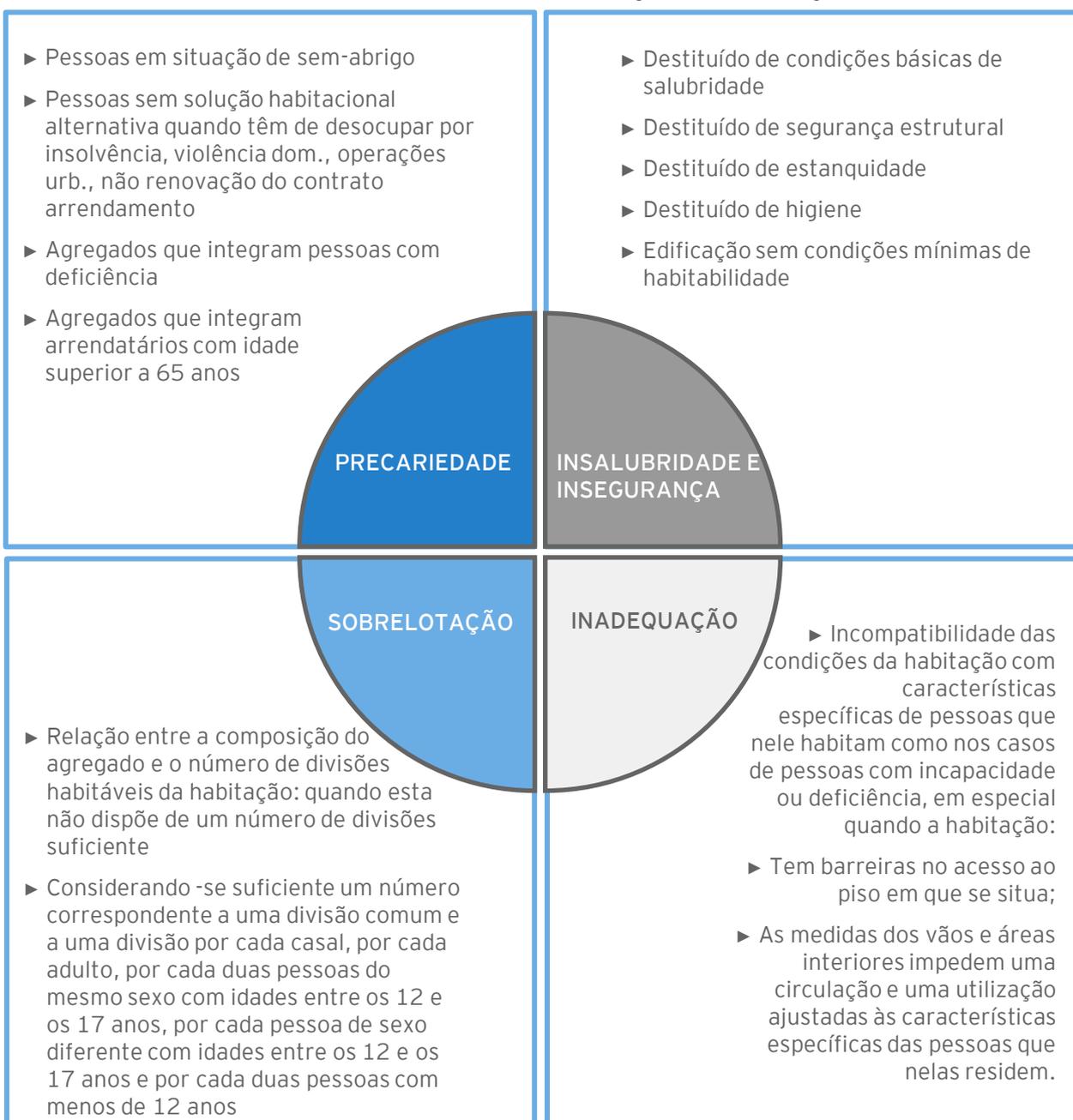
EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

A parte “III- Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito” tem como objetivo analisar o setor habitacional do concelho à luz das quatro condições indignas, e das situações específicas, tal como definidas no 1.º Direito. Para tal, é efetuada uma leitura detalhada de dados estatísticos relacionados com as quatro condições indignas, cujas fontes de informação, na generalidade, não permitem garantir um diagnóstico unívoco e exclusivo de cada uma das situações de condições

habitacionais indignas existentes no concelho, sendo sensato considerar uma razoável sobreposição entre os casos identificados: por exemplo, é possível que uma habitação em condição indigna na perspetiva da insalubridade e insegurança seja também referenciada como indigna do ponto de vista da sobrelotação, da inadequação ou da precariedade.

Nesta ótica, a abordagem é complementada com a análise concreta do levantamento atual das carências habitacionais à luz dos conceitos 1.º Direito que identificadas no concelho.

CRITÉRIOS E SUBCRITÉRIOS PARA IDENTIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES INDIGNAS



1. Condições indignas

1.2 Precariedade

Representatividade do sexo feminino nos agregados arrendatários unipessoais

A definição do 1.º Direito para a condição de precariedade corresponde às "(...) 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." (DL n.º 37/2018, artigo 5.º, alínea a)). Nesta ótica, de seguida procede-se à análise dos dados censitários mais recentes relativos às famílias arrendatárias, em particular das famílias seniores e unipessoais.

Em 2011, segundo os dados censitários, existiam 19 famílias arrendatárias seniores (com 65 ou mais anos) no concelho de Mourão, todas elas residentes na freguesia homónima. Destas famílias, 3 correspondiam a agregados unipessoais. Em termos de género, verifica-se que a sua totalidade corresponde ao sexo feminino, estando esta tendência alinhada com o panorama sub-regional e nacional, com aproximadamente 79% das famílias arrendatárias seniores do sexo feminino.

Mais recentemente, o "Núcleo Idosos em Segurança" do concelho de Mourão, iniciativa que visa o apoio à população sénior da região, registou um total de 48 idosos em 2020. Destes, nenhum apresentava sinais de isolamento ou solidão, o que se destaca enquanto indicador positivo do município.

Número crescente de agregados com dificuldades patentes no orçamento familiar

Os dados relativos ao número de famílias apoiadas pelo programa de cabazes alimentares dinamizado pelo Associação Desenvolvimento de Mourão (ADREM) permite perceber o número de agregados familiares com dificuldades nos seus orçamentos, bem como aqueles que estarão, potencialmente, em risco de insolvência. De acordo com os dados fornecidos pelo Município em dezembro de 2020, no âmbito do Programa Operacional de Apoio às Pessoas Mais Carenciadas (POAPMC), foram apoiados, em média, 84 destinatários por mês, entre Janeiro e Novembro de 2020, através da distribuição de cabazes alimentares. De acordo com os mesmos dados, este número tem vindo a aumentar desde 2017, sinalizando o aumento das dificuldades das famílias.

Adicionalmente, no âmbito de uma parceria entre a ADREM e a SONAE, foram também distribuídos 401 cabazes alimentares no concelho de Mourão, até ao final de outubro de 2020. Sinalizando situações de carências das famílias, estes cabazes são distribuídos mais do que uma vez ao mesmo agregado (não foi disponibilizada informação que permita detalhar, em média, quantos agregados é que beneficiam deste apoio).

Retrato a partir do levantamento de carências habitacionais 1.º Direito efetuado pelo Município

No levantamento de carências habitacionais promovido pelo Município entre outubro de 2020 e janeiro de 2022, foram sinalizados 3 casos de agregados familiares em situação de precariedade que não obedecem ao padrão identificado estatisticamente, i.e., não são unipessoais, mas que residem com grandes dificuldades económicas, habitacionais e sociais.

Famílias clássicas com arrendatários ou subarrendatários com 65 ou mais anos por região, 2011

	Uma pessoa com 65 ou mais anos		Agregados unipessoais com ≥ 65 anos (N.º)	Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com ≥ 65 anos (N.º)
	masculino (N.º)	feminino (N.º)		
Portugal	19.427	74.121	93.548	100.317
Alentejo Central	436	1.698	2.134	2.101
Mourão	0	3	3	16
Granja	0	0	0	0
Luz	0	0	0	0
Mourão	0	3	3	16

1. Condições indignas

1.3 Insalubridade e insegurança

Parque habitacional degradado e com necessidade de reparação

Segundo a alínea b) do artigo 5.º do DL n.º37/2018, uma família enquadra-se no critério de condições habitacionais de “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.”

Como já foi exposto no retrato do parque habitacional do concelho de Mourão, em 2011, registavam-se 91 habitações com necessidades de grandes reparações e muito degradadas, um valor que se encontra bastante abaixo dos restantes concelhos do Alentejo Central. Importa também recordar que a freguesia de Granja e Mourão representam 99% destas 91 habitações, ilustrando alguma assimetria na distribuição das carências habitacionais.

As informações mais recentes fornecidas pela CMM em novembro de 2019, indicam que existem cerca de 100 a 150 fogos com problemas de ruína no concelho. Estes dados demonstram que a degradação do parque habitacional é uma problemática que se tem vindo a agravar desde 2011, sendo este um problema enquadrável no programa 1.ºDireito. A CMM demonstrou já essa preocupação, tendo inventariado 97 desses fogos com necessidades prementes de reabilitação.

Prevalência de habitações sem condições para higiene pessoal e aquecimento

Segundo os dados censitários de 2011, o

concelho de Mourão contem um conjunto de 89 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem alguma das instalações (água, retrete, banho/duche e aquecimento), cerca de 9,1% dos alojamentos. Este valor encontra-se acima do registado no Alentejo Central (+1.0 p.p.), evidenciando a necessidade de assegurar uma resposta adequada a estas situações de carência habitacional.

Da totalidade de alojamentos sem alguma/s das instalações, verifica-se o destaque para as situações de inexistência de banho/duche (29,2%), uma condição indispensável para os residentes, e a ausência de aquecimento (39,3%), sendo esta uma situação de carácter menos urgente face ao clima local, quando comparada com as restantes. Evidencia-se ainda o facto de 12,4% destes alojamentos familiares não terem água.

Por outro lado, a redução em mais de metade do número de alojamentos familiares sem condições de habitabilidade (-72,5%) demonstra a tendência positiva na resolução das carências habitacionais. De facto, todas as vertentes de ausência apresentam taxas de crescimento negativas e acima de 70%, com exceção das habitações sem existência de água, que decresceram 21,4%.

Retrato a partir do levantamento de carências habitacionais 1.ºDireito efetuado pelo Município

Os dados mais recentes, resultantes do levantamento promovido pelo Município entre outubro de 2020 e janeiro de 2022, identificam esta condição como a predominante, correspondendo a 63 famílias, 38 dos quais em núcleos precários.

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem alguma/s das instalações (Água, retrete, banho/duche e aquecimento) no concelho de Mourão, 2011

Alojamentos familiares de residência habitual	Alojamentos familiares sem alguma/s das instalações (água, retrete, banho/duche e aquecimento)		
	Nº	%	Var. % (2001-2011)
Sem a existência de água	11	12,4%	-21,4%
Sem a existência de retrete	17	19,1%	-74,6%
Sem a existência de banho/duche	26	29,2%	-74,5%
Sem a existência de aquecimento	35	39,3%	-75,2%
Total	89	100%	-72,5%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2001

1. Condições indignas

1.4 Sobrelotação

Pouca expressão de situações de sobrelotação

Segundo os dados censitários mais recentes disponíveis (2011), verifica-se que, na sua maioria, os alojamentos do território municipal de Mourão não apresentam situações de sobrelotação, mas sim de sub-lotação. No seu contexto supramunicipal, Mourão destaca-se tendo uma proporção superior a metade (50,8%) de alojamentos com 2 ou mais divisões em excesso, posicionando-se acima do panorama nacional (+15,6 p.p.) e do sub-regional (+10,8 p.p.). Internamente, das três freguesias, Mourão é a única que não apresenta uma proporção acima de 50%, embora o valor de 48,5% seja igualmente significativo.

Relativamente à existência de 2 ou mais divisões em falta, característica incluída na definição do Programa 1.ºDireito, Mourão integra 1,7% da totalidade dos seus alojamentos familiares clássicos nessa situação, uma proporção superior

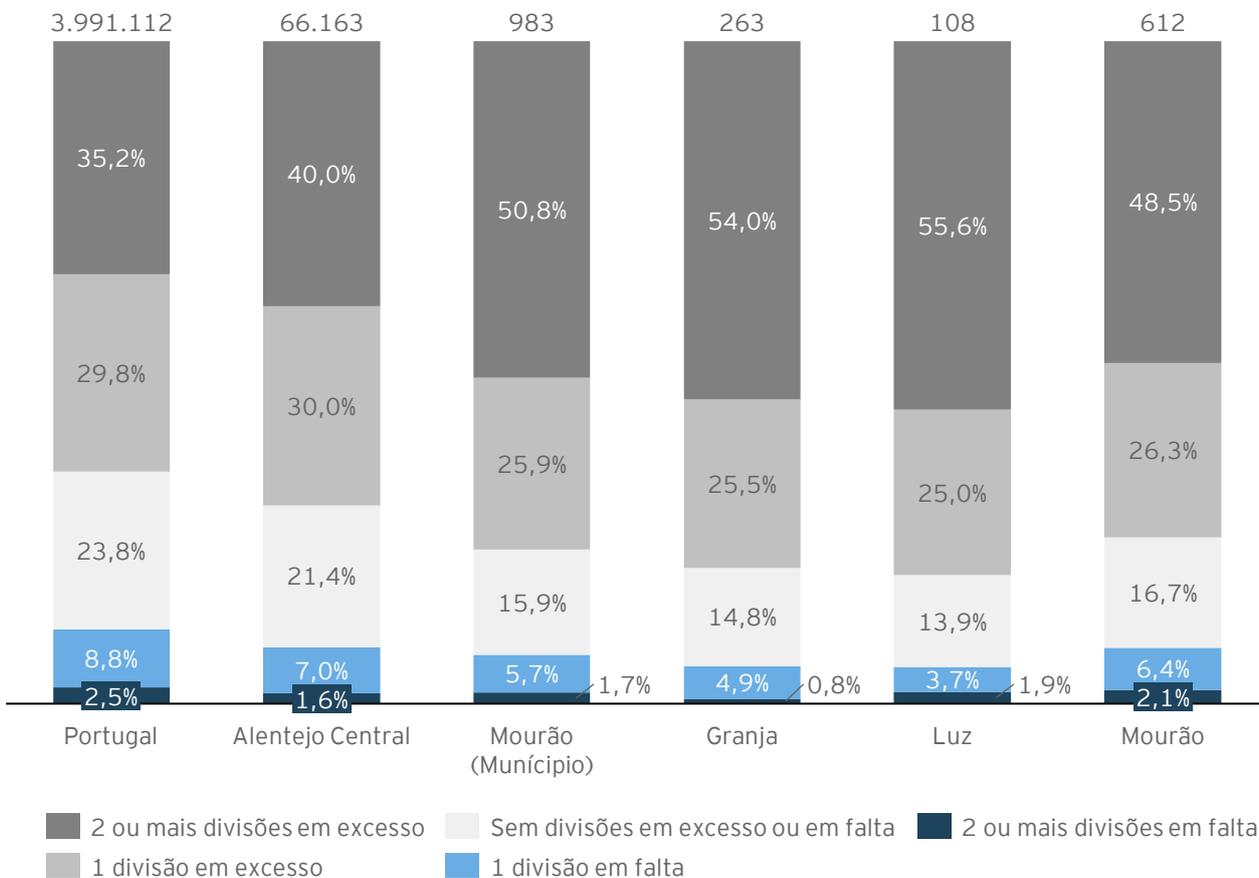
à do Alentejo Central (+0,1 p.p.) mas inferior ao registo nacional (-0,8 p.p.). Internamente, Mourão é a freguesia com maior percentagem de alojamentos familiares clássicos com 2 ou mais divisões em falta (2,1%), em linha com a freguesia de Luz (1,9%).

Em síntese, todas as freguesias do concelho de Mourão apresentam um menor nível de divisões em falta do que em excesso. Não obstante, esta constatação não invalida a identificação de situações de sobrelotação, as quais estão pontualmente identificadas.

Retrato a partir do levantamento de carências habitacionais 1.ºDireito efetuado pelo Município

No levantamento de carências habitacionais promovido pelo Município entre outubro de 2020 e janeiro de 2022, foram sinalizados 7 casos agregados familiares em situação de sobrelotação.

Lotação dos alojamentos familiares clássicos¹ de residência habitual em Mourão, 2011



¹ O total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontra-se acima de cada barra. As percentagens foram calculadas com base nesse total.

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

1. Condições indignas

1.5 Inadequação

Dificuldades residuais da população com mobilidade condicionada no acesso à habitação

Segundo a alínea d) do artigo 5.º do DL n.º37/2018, o critério de inadequação enquadra-se em situações de “(...) incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela 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.”

De acordo com os dados censitários de 2011, será residual a existência de população do concelho de Mourão com 15 ou mais anos com dificuldades a viver em edifícios construídos para possuir 3 ou mais alojamentos com dificuldade nas condições de entrada da habitação (acessibilidade a cadeiras de rodas). Estas situações situam-se na totalidade na freguesia de Mourão e, em 2011, referiam-se a 3 situações todas elas caracterizadas pela entrada da habitação acessível a cadeiras de rodas e sem existência de elevador. À data dos Censos 2011, não se reportavam situações de entrada não acessível a cadeira de rodas no concelho.

A tendência municipal acompanha a verificada no país e na sub-região do Alentejo Central, onde a maioria dos casos de inadequação registados se referem a entrada não acessível a cadeira de rodas com inexistência de elevador.

Não obstante estes valores, saliente-se que na generalidade, os edifícios em Mourão têm 1 piso de altura. Para além disso, a génese antiga do território traduz-se em larga medida na sua arquitetura tradicional, a qual não considerava os parâmetros e meios utilizados atualmente para efeitos de inadequação.

Retrato a partir do levantamento de carências habitacionais 1.º Direito efetuado pelo Município

Apesar destes dados estatísticos apontarem para uma expressão reduzida destas situações, os dados mais recentes resultantes do levantamento promovido pelo Município entre outubro de 2020 e janeiro de 2022 apontam para a existência de 15 agregados familiares a residir em situação de inadequação no concelho, quase todos eles relacionados com população idosa.

Dificuldades da população residente com ≥15 anos de idade com dificuldades a viver em edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos por local de residência, 2011

Localização	Entrada acessível a cadeiras de rodas		Entrada não acessível a cadeiras de rodas				Situações potenciais de inadequação	
	Sem elevador		Com elevador		Sem elevador		N.º	%
	N.º	%	N.º	%	N.º	%		
Portugal	47.397	17,2%	49.475	17,9%	119.869	43,4%	216.741	78,5%
Alentejo Central	939	41,9%	33	1,5%	1.214	54,1%	2.186	97,5%
Mourão (Município)	3	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	100,0%
Granja	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Luz	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Mourão	3	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	100,0%

Fonte: INE, Censos 2011

2. Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

1.6 Síntese das condições indignas

01



Precariedade

- ▶ Preponderância dos arrendatários unipessoais do sexo feminino com idade > 65 anos em todos os territórios da análise (Portugal, Alentejo Central e Mourão)
- ▶ Inexistência de população sénior em situação de isolamento ou solidão, segundo dados de 2020, recolhidos pela iniciativa “Núcleo Idosos em Segurança” do concelho de Mourão que presta apoio à população idosa

02



Insalubridade e insegurança (segundo os dados censitários de 2011)

- ▶ Segundo os dados censitários de 2011, existência de 89 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem alguma das instalações (Água, retrete, banho/duche e aquecimento) em Mourão
- ▶ Nas situações de alojamentos sem pelo menos uma instalação existe maior representatividade de situações sem banho/duche e sem aquecimento
- ▶ Redução significativa dos alojamentos familiares clássicos sem alguma das instalações (Água, retrete, banho/duche e aquecimento) de Mourão entre 2001 e 2011

03



Sobrelotação (segundo os dados censitários de 2011)

- ▶ Escassa expressão de alojamentos familiares clássicos com duas ou mais divisões em falta
- ▶ Mais de metade dos alojamentos familiares têm excesso de divisões, uma tendência alinhada com o panorama nacional e sub-regional

04



Inadequação (segundo os dados censitários de 2011)

- ▶ São sinalizadas 3 situações nos Censos 2011, todas localizadas na freguesia de Mourão e referentes a edifícios com entrada para cadeira de rodas e com inexistência de elevador
- ▶ A nível nacional e sub-regional verifica-se uma maior expressão de situações de inadequação associadas a inexistência de entrada acessível a cadeira de rodas e elevador

2. Situações Específicas

2.1 Introdução: Situações específicas

2.2 Pessoas vulneráveis

2.3 Núcleos precários e núcleos degradados

2.4 Síntese

2. Situações específicas

2.1 Introdução: Situações específicas

Depois de explorar os critérios que correspondem às condições de habitabilidade dos que têm carências, e de modo a abranger todo os munícipes de Mourão, foram analisados em maior detalhe aquilo que o Programa 1.ºDireito denomina como “Pessoas Vulneráveis”, “Núcleos Precários” e “Núcleos Degradados” (Decreto-Lei n.º 37/2018 com as alterações seguintes).

A interpretação destes conceitos permitiu efetuar uma análise municipal, na qual foram efetivamente identificados estas situações, as quais se caracterizam de seguida.

Alguns conceitos definidos pelo Programa 1.ºDireito

Pessoas Vulneráveis

“1 - As entidades referidas nas alíneas a) a d) do artigo 26.º podem pedir financiamento ao abrigo do disposto no presente decreto -lei para soluções habitacionais específicas de transição e ou de inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica e os requerentes e beneficiários de proteção internacional.
2 - As soluções habitacionais referidas no número anterior podem ter em conta, entre outras, as especificidades inerentes a unidades residenciais destinadas a casas de abrigo que, além das áreas sociais, devem integrar áreas habitacionais autónomas que assegurem condições de privacidade e de autonomia às pessoas nelas acolhidas.”

DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 10.º, alterado pelo DL n.º81/2020, de 2 de outubro

Núcleos precários

“1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada as pessoas e os agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento».”

DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 11.º

Núcleos degradados

“1 - Têm direito a aceder a uma habitação adequada, através da concessão de financiamento aos proprietários das habitações, as pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, usualmente identificados com designações como «ilha», «pátio» ou «vila».

2 - No caso do número anterior, ainda que não seja o município o proprietário das edificações, as intervenções de reabilitação no espaço urbano, caso ocorram, devem ser ativamente acompanhadas por ele, preferencialmente no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.”

DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 12.º, alterado pelo DL n.º81/2020, de 2 de outubro

2. Situações específicas

2.2 Pessoas vulneráveis

Grupos de população vulnerável que requerem soluções habitacionais específicas

Tendo em consideração a definição constante do DL n.º37/2018, art.10º, com as alterações seguintes, importa caracterizar os três grupos populacionais em situações de emergência social que nele se enquadram: pessoas em situação de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e requerentes e beneficiários de proteção internacional.

Pessoas em situação de sem abrigo

Segundo informação do Município, foi sinalizado um indivíduo recluso do estabelecimento prisional de Pinheiro da Cruz que, nas saídas precárias não tem alojamento, apesar de ter um posto de trabalho municipal, considerando-se assim em situação de sem-abrigo (Fonte: CMM, 2020).

Vítimas de violência doméstica

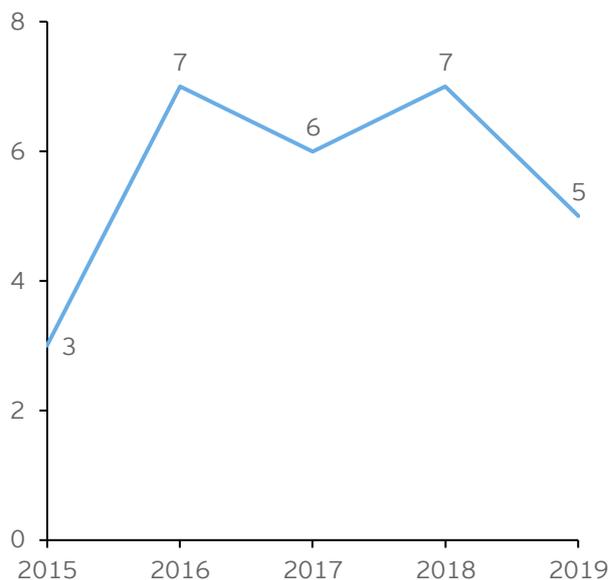
De acordo com os dados disponibilizados pelo portal do Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça, entre 2015 e 2019 verificou-se um total de 28 crimes de violência doméstica em Mourão. O número anual deste tipo de crimes tem sofrido bastantes oscilações verificando-se uma tendência global de crescimento, passando de 3 crimes de violência doméstica registados em 2015, para um total de 5, em 2019. Ainda que este aumento possa ser apenas fruto de uma maior incidência de casos efetivamente reportados, não deixa de se constituir como uma tendência a merecer atenção nos próximos anos. Adicionalmente, destaca-se que a proporção dos crimes registados de violência doméstica no conjunto total dos crimes registados em Mourão é ligeiramente superior ao verificado quer no Alentejo Central (+1,2 p.p.) quer em Portugal (+2,6 p.p.). Este facto aponta para uma maior expressão desta problemática no Município, face ao padrão da sub-região.

No âmbito do enquadramento nas carências habitacionais destas famílias mais vulneráveis integráveis no âmbito do 1.ºDireito, a informação camarária sinalizou uma família vítima de violência doméstica em situação de despejo (Fonte: informação da CMM na reunião de set. 2020).

Requerentes e beneficiários de proteção internacional

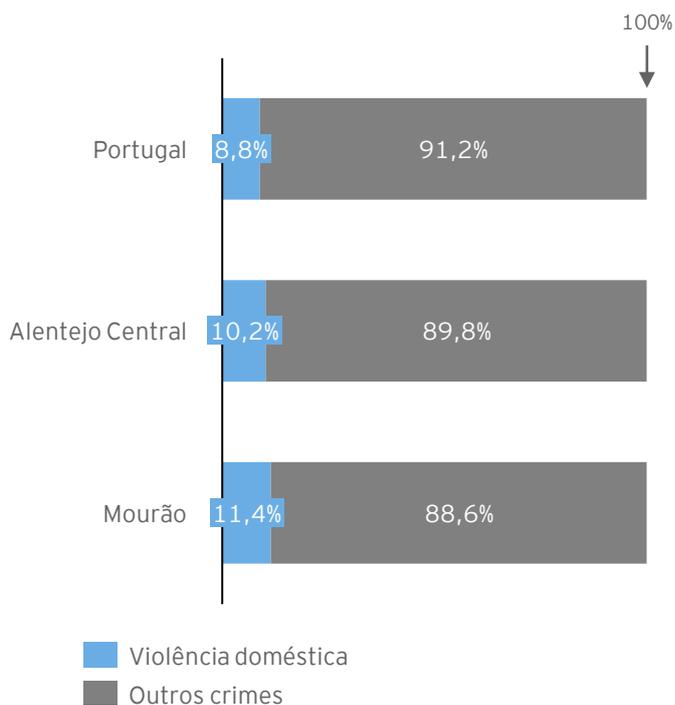
Nesta fase, não foram identificados beneficiários de proteção internacional em carência habitacional presentes no território.

Evolução dos crimes de violência doméstica registados no concelho | 2015-19



Fonte: DGPJ-SIEJ, Crimes registados pelas autoridades policiais

Proporção dos crimes de violência doméstica no valor total dos crimes registados, 2019



Fonte: EY-Parthenon, com base em Crimes registados pelas autoridades policiais, DGPJ-SIEJ

2. Situações específicas

2.3 Núcleos precários e núcleos degradados (1/2)

Aquando do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento efetuado pelo IHRU em 2017, foram sinalizados 4 núcleos no concelho de Mourão nos quais residiam, à data, 48 famílias: 2 núcleos localizados na freguesia de Granja (um na vila e outro na aldeia) e dois núcleos localizados na freguesia de Mourão. Desde então, algumas destas famílias conseguiram melhorar as suas condições habitacionais, passando a residir em alojamentos arrendados dentro do território de Mourão.

Sinalização de 4 núcleos precários

Atualmente sinalizam-se quatro núcleos precários - o Bairro Luís de Camões, a Estrada da Granja, o Matadouro e a Travessa dos Castelhanos - que correspondem a locais onde residem comunidades de minoria étnica cigana, integrando um total de 38 famílias. Destes, o de maior dimensão é o Bairro Luis de Camões. Situado num terreno de propriedade municipal, trata-se de uma situação equivalente a uma AUGI. O núcleo é composto maioritariamente por construções abarracadas que não possuem infraestruturas básicas como água, luz e saneamento (Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Mourão, 2017). Para além disso, os materiais de construção utilizados tornam as habitações vulneráveis a intempéries, como foi o caso da tempestade que ocorreu em novembro de 2020, a qual danificou e inundou diversas construções, deixando várias famílias desalojadas. De seguida apresenta-se uma breve caracterização deste bairro.

Nesta fase, não foram identificados núcleos degradados no território.

Bairro Luís de Camões

Exemplo de construções habitacionais com estragos resultantes da tempestade de novembro 2020



Fonte: Levantamento realizado pela CM Mourão em novembro de 2020

Núcleos precários identificados no Município de Mourão (2021)

Freguesia	Núcleo Precário	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos
	Bairro Luís de Camões	28	129
Mourão	Matadouro	3	8*
	Estrada da Granja	3	17*
Granja	Travessa dos Castelhanos	4	17
TOTAL		38	171

* Informação do levantamento municipal efetuado em fevereiro de 2020

Fonte: CM Mourão, 2021

2. Situações específicas

2.3 Núcleos precários e núcleos degradados (2/2)

Núcleo precário: Bairro Luís de Camões

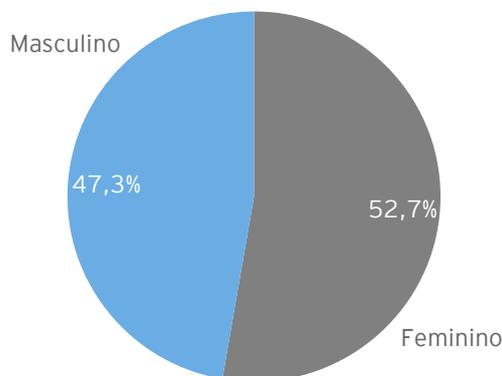
De acordo com o levantamento realizado em novembro de 2020 pela CMM, residiam à data 28 agregados familiares no Bairro Luís de Camões, totalizando 129 indivíduos. Na maioria dos casos, tratam-se de famílias compostas por casais com filhos (79% do total dos agregados familiares), seguindo-se os casos de agregados unipessoais (11% dos agregados familiares), constituídos por indivíduos do sexo feminino. Existem ainda 2 casais sem filhos, cujos elementos têm idades compreendidas entre os 16 e os 18 anos e um agregado familiar composto por mais do que um núcleo.

A dimensão dos agregados familiares residentes neste bairro é de 4,6 indivíduos, acima da verificada no concelho de Mourão (2,6 indivíduos de acordo com os Censos 2011). Predominam as famílias com 5 elementos (21% dos agregados familiares) e cerca de 32% do total dos agregados familiares é composto por mais de 5 indivíduos, existindo mesmo um que é constituído por 9 pessoas (casal e 7 filhos).

Por fim, trata-se de uma comunidade muito jovem, onde cerca de 67% dos residentes têm menos de 25 anos. Na população mais jovem destaca-se em particular a faixa etária dos 5 aos 14 anos que representa cerca de 30% dos residentes no Bairro Luís de Camões, seguindo-se a faixa etária das crianças com menos de 5 anos, concentrando 21% dos indivíduos. Segundo os dados disponíveis, apenas um indivíduo tem mais de 65 anos, o que contrasta com a realidade do concelho de Mourão, onde esta faixa etária representa 22% da população residente (INE - Estimativas da população residente).

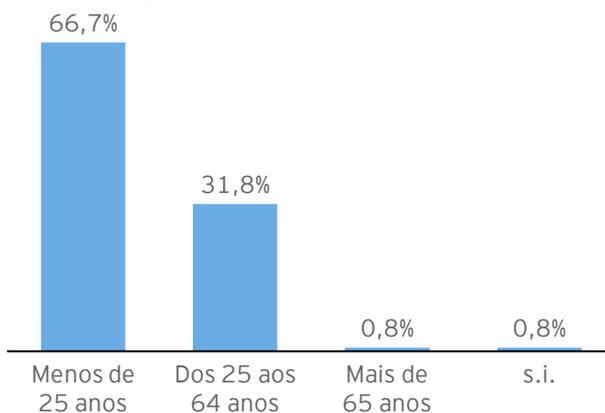
Segundo a perceção municipal, os casamentos e uniões precoces característicos desta comunidade, aliados à dimensão dos agregados familiares e aos baixos rendimentos contribuem para o crescimento do Bairro Luís de Camões através de acréscimo de construções habitacionais precárias, e para a perpetuação de condições de habitabilidade indignas. A perceção municipal refere ainda que aos escassos recursos financeiros soma-se a resistência da população local em arrendar habitação a famílias de etnia cigana, fatores que dificultam a melhoria das condições habitacionais desta comunidade e a sua inserção social (Diagnóstico Social, 2017).

Distribuição da população do Bairro Luís de Camões por sexo, 2020



Fonte: Levantamento realizado pela CM Mourão em novembro 2020

Distribuição etária da população do Bairro Luís de Camões, 2020



Nota: s.i. - sem informação

Fonte: Levantamento realizado pela CM Mourão em novembro 2020

Número de agregados familiares do Bairro Luís de Camões por tipo de família, 2020

Tipo de família	Nº de agregados familiares
Unipessoal	3
Casal c/ filhos	22
Casal c/ filhos c/ mais do que um núcleo	1
Casal s/filhos	2
Total	28

Fonte: Levantamento realizado pela CM Mourão em novembro 2020

2. Situações específicas

2.4 Síntese das situações específicas

01



Pessoas Vulneráveis

- ▶ Pessoas em situação de sem-abrigo: sinalizado um indivíduo considerado em situação semelhante a sem-abrigo (Fonte: CMM, 2020)
- ▶ Vítimas de violência doméstica:
 - Alinhado com o país, verifica-se tendência de aumento dos casos de vítimas de violência doméstica, nos últimos anos;
 - A proporção dos crimes registados de violência doméstica no conjunto total dos crimes registados em Mourão é superior ao verificado quer no Alentejo Central quer em Portugal;
 - O Município referenciou um caso de vítima de violência doméstica em carência habitacional enquadrável no 1.ºDireito
- ▶ Nesta fase, não foram identificados beneficiários de proteção internacional em carência habitacional enquadráveis no 1.ºDireito.

02



Núcleos precários e degradados

- ▶ Foram sinalizados 4 núcleos no concelho de Mourão, no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento efetuado pelo IHRU em 2017, correspondendo a 48 famílias
- ▶ Atualmente não estão sinalizados núcleos degradados no concelho
- ▶ Identificam-se atualmente 4 núcleos precários em Mourão, todos correspondentes a comunidades de etnia cigana:
 - **Bairro Luís de Camões** - onde residem 28 agregados familiares, num total de 129 indivíduos (dados de nov.2020);
 - **Matadouro** - onde residem 3 agregados familiares, num total de 8 indivíduos (dados de fev.2020);
 - **Estrada da Granja** - onde residem 3 agregados familiares, num total de 17 indivíduos (dados de fev.2020).
 - **Travessa dos Castelhanos** - onde residem 4 agregados familiares, num total de 17 indivíduos (dados de jun.2021).

3. Situações de carência financeira

3.1 Metodologia da análise

3.2 Leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes

3.3 Síntese

3. Situações de carência financeira

3.1 Metodologia da análise

Dada a indisponibilidade de dados estatísticos relativos à distribuição do rendimento bruto declarado em Mourão, adotou-se um método de estimação do número de agregados fiscais em situação de carência financeira no Município beneficiando da informação disponível para outros concelhos sobre a distribuição do rendimento bruto declarado por agregado fiscal.

A indisponibilidade de dados referentes a Mourão prende-se com razões de segredo estatístico: não está publicamente disponível informação sobre o rendimento bruto declarado para municípios com um número de sujeitos passivos inferior a 2.000. Como tal, assume-se que concelhos do Alentejo Central, Alto Alentejo e Baixo Alentejo para os quais existe informação disponível, que têm menos de 2.500 agregados fiscais residentes e que têm um perfil socioeconómico relativamente semelhante a Mourão oferecerão uma aproximação robusta da distribuição do rendimento bruto declarado por percentis no concelho de Mourão.

A seleção dos concelhos usados como aproximação baseou-se em critérios de semelhança da estrutura etária da população residente (INE, Estimativas anuais da população

residente), da dimensão da bolsa de população empregada INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011) e do ganho médio mensal praticado no concelho (MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal).

Assegurou-se a comparabilidade dos dados de cada indicador entre concelhos (normalização dos valores dos indicadores) e construiu-se uma variável instrumental agregada (com os três indicadores assumindo igual ponderação) que permitiu selecionar os concelhos com maior semelhança de perfil socioeconómico face a Mourão - a saber, Alter do Chão, Arronches, Castelo de Vide, Crato e Marvão. A distribuição média do rendimento bruto declarado nestes concelhos, aplicada ao rendimento bruto declarado total em Mourão em 2017, foi utilizada como aproximação na leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes no Município.

Semelhança do perfil socioeconómico concelhio como base da metodologia utilizada: análise comparativa de uma seleção de concelhos do Alentejo Central, Alto Alentejo e Baixo Alentejo

	Agregados fiscais (N.º)	Rendimento bruto declarado total (€ 000)	Rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal (€)	População >65 anos (% da população 15-64 anos)	População empregada por conta de outrem (N.º)	Ganho médio mensal (€)
Baixo Alentejo						
Cuba	2.019	31.278	15.492	34,6%	1.516	884,1
Alto Alentejo						
Alter do Chão*	1.632	23.945	14.672	47,7%	967	830,5
Arronches*	1.490	21.363	14.338	48,4%	893	796,0
Avis	2.107	28.023	13.300	49,5%	1.292	903,2
Castelo de Vide*	1.695	26.158	15.433	50,5%	968	841,4
Crato*	1.657	23.578	14.230	61,2%	992	779,0
Fronteira	1.533	24.118	15.733	48,9%	1.009	887,9
Gavião	1.790	24.517	13.697	64,1%	919	798,8
Marvão*	1.633	22.399	13.717	55,3%	931	747,2
Sousel	2.283	30.278	13.263	50,6%	1.428	845,5
Alentejo Central						
Mora	2.356	33.466	14.205	56,8%	1.501	865,7
Mourão	1.109	15.037	13.559	34,7%	712	828,9
Viana do Alentejo	2.454	36.806	14.998	33,7%	1.939	860,1

Fonte: INE, Estatísticas do rendimento ao nível local, 2017 (estatística em desenvolvimento), Estimativas anuais da população residente, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

*Concelhos cujo perfil socioeconómico é mais semelhante ao de Mourão, utilizados como *proxy* para a estimação da distribuição do rendimento bruto declarado em Mourão

3. Situações de carência financeira

3.2 Leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes

Maioria dos agregados em situação de carência financeira, segundo a definição do 1.º Direito

Segundo o Decreto Lei n.º 37/2018, um agregado habitacional cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) está em situação de carência financeira.

No concelho de Mourão, estima-se que mais de 90% dos agregados fiscais residentes (entre 998 e 1.109 agregados fiscais) preencham este critério (ver metodologia - subcapítulo 3.1). Este valor é superior ao valor médio apurado para o Alentejo Central (cerca de 76%, ou 58.068 agregados fiscais).

Dentro deste universo, 71% dos agregados fiscais do Município auferem um rendimento bruto inferior a 2 IAS (872 €/mês), o que indicia a prevalência de situações de carência financeira mais acentuada. Este valor é também superior à média da sub-região, onde 43% dos agregados fiscais estão abaixo da referência dos 2 IAS.

Resta, contudo, ressaltar que a relevância de uma economia de trabalho informal no Município, responsável por um complemento não declarado do rendimento das famílias, poderá contribuir para o alívio das circunstâncias de carência financeira identificadas.

Note-se ainda que até em concelhos onde o poder de compra das famílias é superior, a percentagem dos agregados fiscais em situação de carência financeira segundo a definição do 1.º Direito ronda os 65-75% (ex: Évora tem estimativa de 67,6% dos agregados fiscais residentes que preenchem este critério).

Encargos com a habitação que representam taxas de esforço relevantes para as famílias

Recorrendo a um breve exercício teórico, é possível ainda calcular a taxa de esforço mediana das famílias de Mourão com os encargos de arrendamento de uma habitação.

Tendo em conta diferentes tipologias de alojamento e assumindo as dimensões médias apresentadas no quadro abaixo, conclui-se que a taxa de esforço de um agregado poderá variar entre 39% e 64%. Estes valores são largamente superiores à média do Alentejo Central (22-36%). Considerando ainda a referência para uma taxa de esforço suportável pelas famílias de 30 a 35%, verifica-se que as famílias que residem em Mourão se deparam com valores potencialmente insustentáveis de encargos com habitação.

Taxas de esforço no arrendamento de habitação, 2017

Tipologia	Dimensão média	Renda €/m ² *	Valor da renda	Mediana do rendimento bruto declarado **	Taxa de esforço da renda sobre o rendimento bruto declarado
T1	60 m ²		215 €		39%
T2	80 m ²	3,58 €/m ² (2.º semestre 2017)	286 €	558 € (2017)	51%
T3	100 m ²		358 €		64%

* Dado relativo ao Alentejo Central devido à inexistência de dados específicos para Mourão.

** Dada a indisponibilidade de dados estatísticos, foi adotada uma opção metodológica alternativa para estimar o número de agregados familiares em situação de carência financeira no Município. Informação metodológica na página anterior.

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local e do rendimento ao nível local (estatística em desenvolvimento)

3. Situações de carência financeira

3.3 Síntese da situação financeira

01



Situação financeira dos agregados familiares

- ▶ Conjunto alargado de agregados familiares em situação de carência financeira (mais de 90,0% dos agregados residentes no Município), segundo a definição do 1.º Direito
- ▶ Estima-se que 71% dos agregados familiares de Mourão auferem um rendimento bruto inferior a 872 €/mês
- ▶ Famílias sujeitas a taxas de esforço significativas com encargos de arrendamento de habitação



4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.1 Nota metodológica

4.2 Caracterização geral do perfil dos agregados familiares em carência habitacional

4.3 Síntese

4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.1 Nota metodológica

No âmbito do trabalho de proximidade que o Município de Mourão tem vindo a desenvolver, e considerando os conceitos do Programa 1.º Direito, foi efetuada a identificação das situações enquadráveis como carências habitacionais à luz do Programa 1.º Direito. O levantamento resultou na identificação de um total de 52 agregados familiares a residir em carência habitacional. Neste levantamento não estão incluídas as famílias residentes em núcleos precários - Bairro Luís de Camões, Matadouro, Estrada da Granja e Travessa dos Castelhanos -, uma vez que estes constituem uma realidade delimitada e concreta, caracterizada no subcapítulo "2.3 Núcleos precários e núcleos degradados" do presente documento.

Esta metodologia permitiu identificar o perfil-tipo de agregado familiar a residir em carência habitacional enquadrável no Programa 1º Direito.

Período e forma de recolha dos dados

A recolha da informação resultou do levantamento realizado pelo Município, com apoio das três Juntas de Freguesia, do Gabinete do Serviço de Intervenção Social e ainda do serviço jurídico municipal. O levantamento decorreu entre outubro de 2020 e janeiro de 2022, tendo integrado diferentes momentos de atualização da informação. O levantamento identificou um conjunto de famílias proprietárias- residentes no Bairro dos Pré-Fabricados em condição indigna de insalubridade e insegurança sobretudo pela

existência de amianto nas coberturas dos edifícios, um conjunto de famílias proprietárias residentes em condição indigna (insalubridade e insegurança, inadequação*)- e um conjunto de famílias residentes em condição indigna com necessidade de realojamento (proprietários, arrendatários e habitação cedida). A estas soma-se um conjunto de famílias residentes em condição indigna com necessidade de realojamento (proprietários, arrendatários e habitação cedida), famílias residentes em precariedade com necessidade de realojamento (arrendatários e habitação cedida) e um conjunto de pessoas vulneráveis sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente (sinalizadas na pág.35). A estes conjuntos adicionam-se ainda as famílias arrendatárias residentes no parque habitacional municipal em situação de insalubridade e insegurança (situação sinalizada na pág.18).

A análise da informação disponível incidu sobre os dados referentes à localização (freguesia de residência), à dimensão do agregado (número de indivíduos), à situação face à titularidade da habitação e à condição habitacional indigna em que residem. Relativamente a este último indicador, foi efetuada a classificação tendo por base as indicações fornecidas pelas entidades que recolheram a informação, bem como o enquadramento nas definições do 1.º Direito, considerando a necessidade de eleger uma condição, por situação (a mais premente).

Ficha de levantamento disponibilizada ao público para sinalização de famílias em carência habitacional (2021)

 **Estratégia Local de Habitação no âmbito do Programa 1º Direito**
Município de Mourão
- Sinalização de famílias em carência habitacional -

Identificação do Município

Nome: _____
Morada: _____
Freguesia: _____

Caracterização sociodemográfica

Nº de pessoas que compõem o agregado familiar: _____
Idade(s) das várias pessoas do agregado: _____
Existe algum elemento do agregado familiar com deficiência igual ou superior a 60% / incapacidade declarada? Sim Não

O rendimento médio mensal do agregado familiar é inferior a 1.755,24€ (4IAS)? Sim Não

Caracterização do imóvel

1. Tipologia da habitação (n.º de quartos): _____
2. Situação face à titularidade da habitação - Qual o vínculo com a habitação que ocupa?
Arrendatário Proprietário Arrendatário em Habitação Social
Outro (Ex.: Cedência): _____
3. A habitação possui instalações sanitárias (W.C.)? Sim Não
4. A habitação encontra-se em mau estado de conservação? Sim Não
5. Indique qual a condição indigna predominante em que se encontra (escolha apenas 1 das 4 opções):
 Precariedade - Estando numa situação de insolvência ou despejo, não tem alternativa onde residir? Vive em situação de sem-abrigo?
"(...) 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 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 unutilizados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;" in DL n.º37/2018 de 4/06

 **Estratégia Local de Habitação no âmbito do Programa 1º Direito**
Município de Mourão
- Sinalização de famílias em carência habitacional -

Insalubridade e insegurança - A sua habitação apresenta evidências de falta de condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural?
"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;" in DL n.º37/2018 de 4/06

Sobrelotação - Face ao número de elementos do agregado e o número de divisões habitáveis, estas são em número suficiente?
"(...) quando da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;" in DL n.º81/2020 de 2/10

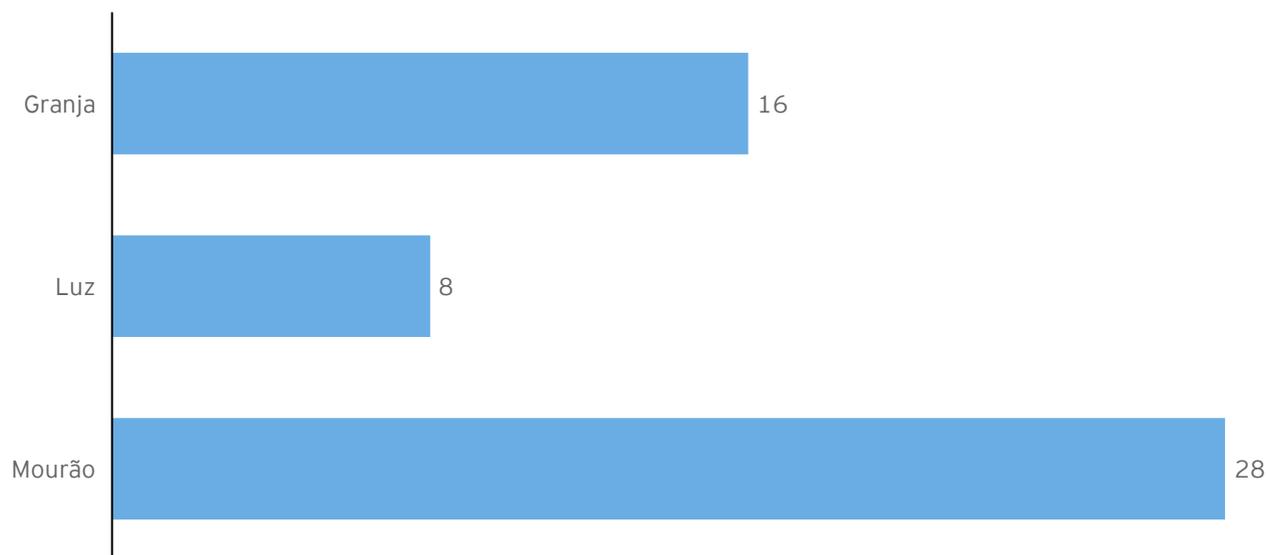
Inadequação - Caso possua ou o agregado seja composto por um elemento com deficiência, considera que existem obstáculos na acessibilidade da habitação?
"por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade 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." in DL n.º37/2018 de 4/06

6. Descreva sucintamente qual a sua condição habitacional indigna:

4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.2 Caracterização geral do perfil dos agregados familiares em carência habitacional

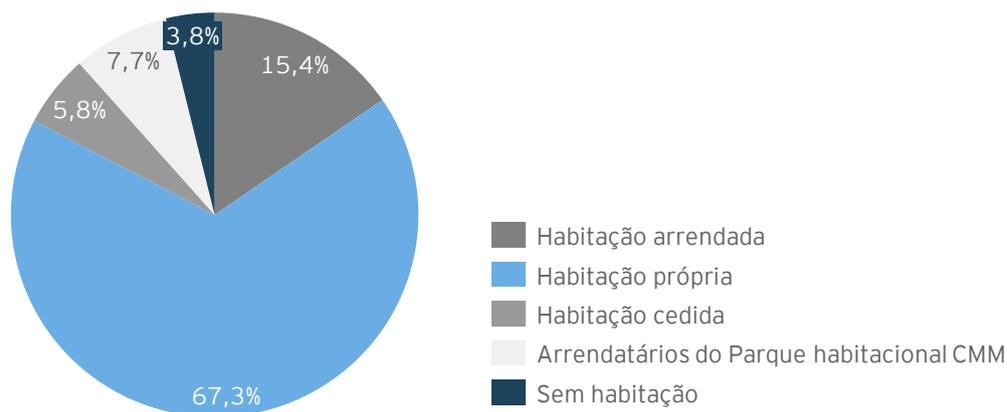
Distribuição geográfica dos casos sinalizados (por freguesia)



Fonte: CM Mourão, análise EY-Parthenon

A maioria dos casos sinalizados localiza-se na freguesia de Mourão, correspondendo a 54% das situações, seguindo-se a freguesia da Granja com 31% do total de casos sinalizados e, por fim, a freguesia da Luz concentrando 15% dos casos sinalizados.

Perfil da situação face à habitação onde residem as famílias sinalizadas



Fonte: CMM, análise EY-Parthenon

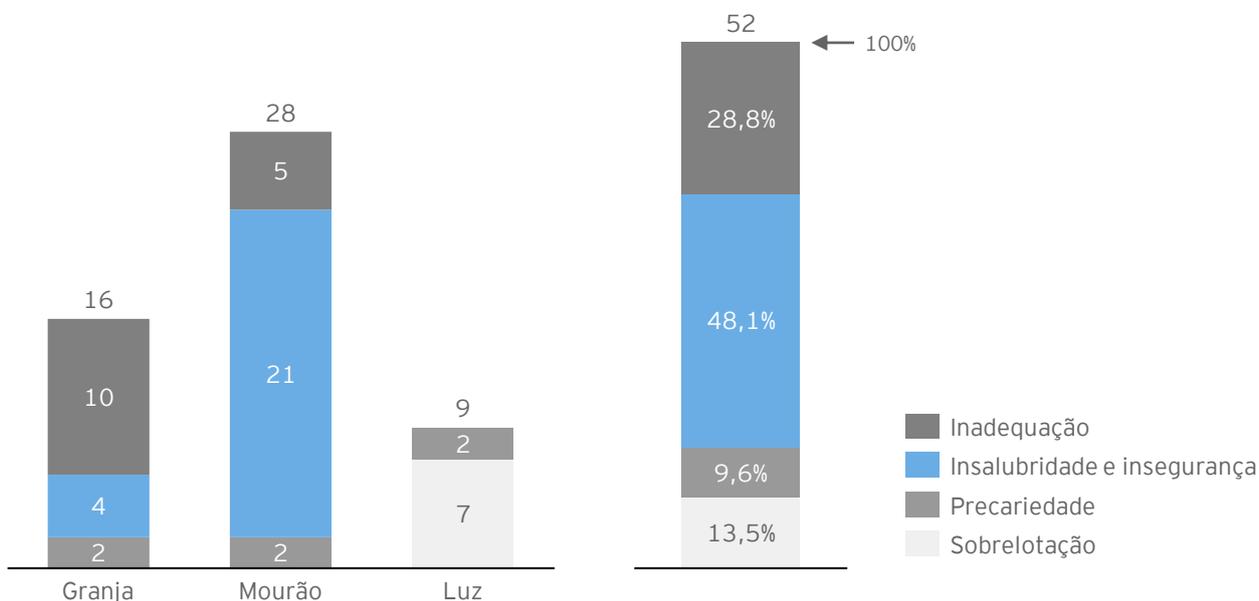
Predomínio de proprietários a residir em condição indigna

Nas situações sinalizadas, predominam os agregados familiares que residem em habitação própria (35 casos), posicionando-se em segundo as situações de indivíduos que vivem em habitações arrendadas (8 casos).

4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.2 Caracterização geral do perfil dos agregados familiares em carência habitacional

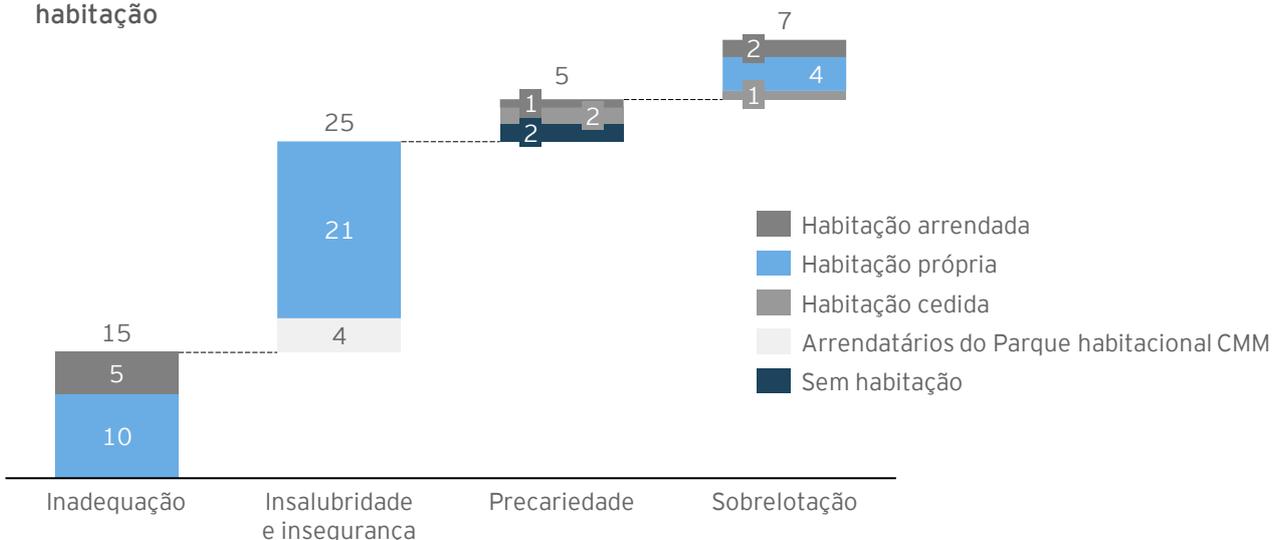
As quatro condições indignas: distribuição por freguesia e distribuição absoluta



Prevalência da condição indigna “insalubridade e insegurança”

Distribuição relativamente heterogênea dos casos sinalizados entre as freguesias, exceto a Freguesia da Luz: condição de sobrelotação presente apenas na freguesia da Luz; Mourão é a freguesia onde predominam os casos de insalubridade e insegurança; na freguesia da Granja sobressaem os casos de inadequação. A condição de insalubridade e insegurança está presente nas freguesias de Mourão e Granja, tendo maior incidência nesta última.

Distribuição dos agregados familiares correspondentes aos quatro critérios por situação de habitação



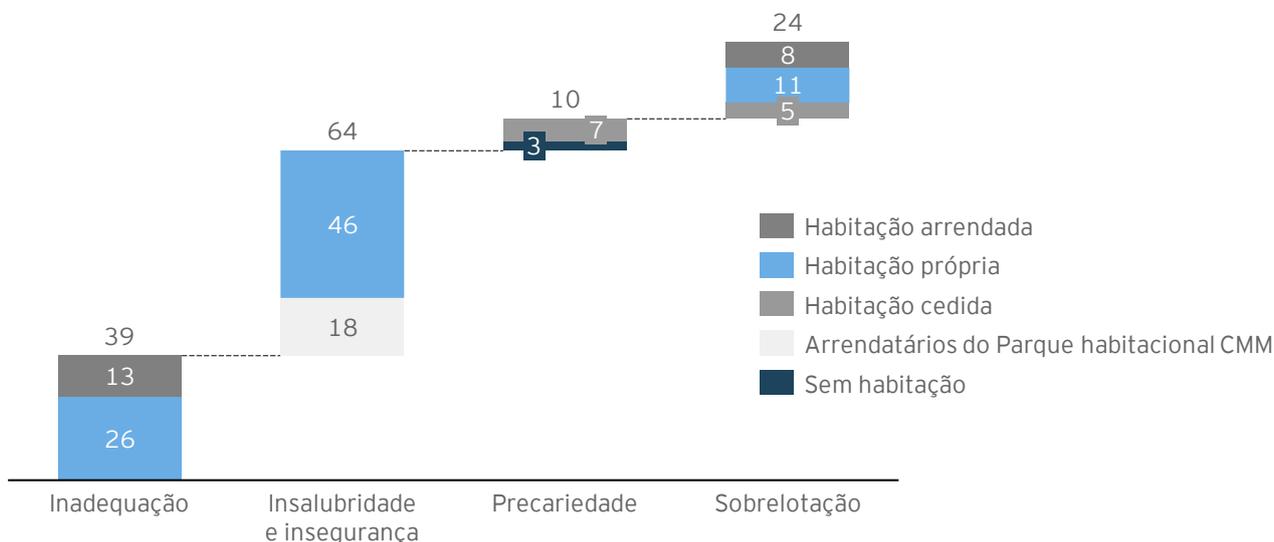
Fonte: CM Mourão, análise EY-Parthenon

No geral, predominam as situações de inadequação nos indivíduos que arrendam suas habitações. Paralelamente, sobressaem as situações de inadequação e insalubridade e insegurança nos casos em que a habitação é própria.

4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.2 Caracterização geral do perfil dos agregados familiares em carência habitacional

Distribuição dos indivíduos correspondentes aos quatro critérios por situação de habitação



Fonte: CM Mourão, análise EY-Parthenon

No geral, predominam as situações de inadequação nos indivíduos residentes em habitação arrendada. Paralelamente, sobressaem as situações de inadequação e insalubridade e insegurança nos casos em que a habitação é própria.

Perfil-tipo de agregado familiar em situação de carência habitacional

(Nota: relembra-se que este levantamento não inclui famílias residentes nos núcleos precários)

Vive em habitação própria

Habita na freguesia de Mourão



A condição indigna enquadra-se em Insalubridade e insegurança

Fonte: CM Mourão, análise EY-Parthenon

Em Mourão, estão sinalizados 52 agregados familiares em situação de carência habitacional 1.ºDireito (não inclui situações em núcleos precários, as quais constam do subcapítulo 2.3 do presente documento). O perfil tipo destas famílias caracteriza-se por serem residentes na sede do concelho, em habitação própria, em condição indigna de insalubridade e insegurança.

4. Levantamento das carências habitacionais 1º Direito identificadas no Município

4.3 Síntese



Levantamento de famílias em carência habitacional 1.ºDireito (não inclui famílias residentes em núcleos precários)

- ▶ A freguesia de Mourão concentra a maior parte dos agregados familiares sinalizados em carência habitacional;
- ▶ Na sua maioria, residem em casas próprias, seguindo-se as habitações arrendadas;
- ▶ Predominam as situações de insalubridade e insegurança, seguindo-se os casos de inadequação.



5. Diagnóstico das carências habitacionais: síntese

5.1. Carências identificadas ao abrigo do 1º Direito

5. Diagnóstico das carências habitacionais: síntese

5.1 Carências identificadas ao abrigo do 1º Direito

O diagnóstico efetuado permitiu evidenciar um conjunto de problemáticas habitacionais existentes no Município de Mourão, bem como as carências habitacionais existentes, as quais são maioritariamente enquadráveis nos conceitos de condições indignas definidas ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Sendo um Município de pequena dimensão populacional, e em decréscimo, com um parque habitacional antigo e com escassa dinâmica de nova oferta, o seu mercado residencial (vendas) tem vindo a ser pautado pela valorização significativa, enquanto que o mercado de arrendamento dá sinais de escassez de oferta (pese embora, pela escassez de dados, a análise seja limitada). A existência de uma comunidade de minoria étnica cigana residente no território,

com uma estrutura dimensional de agregado familiar maior, mais jovem e com carências financeiras, tem representado um desafio quer de integração social quer em assegurar o acesso às condições habitacionais dignas necessárias a qualquer pessoa. Por outro lado, a população sénior, que reside só, com rendimentos limitados, representa também desafios habitacionais que têm preocupado o Município ao longo dos anos. Reconhecendo a existência de um conjunto de famílias em condições habitacionais indignas, o Município elaborou a presente ELH de forma a tentar encontrar soluções para muitas destas carências. Nesta ótica, e observando aquilo que são os conceitos e elegibilidades definidas no Programa 1.º Direito, de seguida apresenta-se a síntese dos principais temas que a ELH procura abordar.

90% dos agregados fiscais residentes em Mourão cumprem o critério de situação de carência financeira do 1.º Direito: rendimentos médios mensais abaixo dos 4 IAS

A análise dos agregados fiscais residentes no Município (pese embora as limitações dos dados disponíveis), aponta para uma percentagem significativa da população residente do concelho potencialmente elegível face ao critério de situação de carência financeira estabelecido pelo Programa 1.º Direito (i.e., o rendimento médio mensal seja inferior a 4 IAS).

Levantamento de famílias em condições habitacionais indignas 2020 (excluindo núcleos precários): 52 famílias

Parque Habitacional Municipal: 4 fogos ocupados com necessidade de reabilitação + 2 fogos desocupados com necessidade de reabilitação

Com um parque habitacional municipal reduzido, mas conferindo um conjunto de apoios e um intenso trabalho de proximidade com a população, o Município tem procurado melhorar as condições habitacionais dos seus munícipes. Pese embora este esforço, persistem necessidades relacionadas com as condições das habitações das famílias mourenses. Estas estão sinalizadas e existem um pouco por todo o território municipal, embora com maior expressão na sede do concelho. Excluindo as situações de núcleos, a condição indigna 1.º Direito que prevalece é a insalubridade e insegurança.

Núcleos precários: 4 núcleos distintos, 38 famílias, 171 indivíduos

Núcleos degradados - não estão identificados

A existência de focos (núcleos) de problemáticas habitacionais no concelho relaciona-se, na sua totalidade, com as condições residenciais de parte da comunidade de minoria étnica cigana aqui residente. O levantamento efetuado identifica 4 núcleos com necessidades prementes de resolução, caracterizadas por construções abarracadas, com ausência de condições de habitabilidade, sinalizadas como núcleos precários. Nesta fase, não estão identificados núcleos degradados.

Vítimas de violência doméstica em carência habitacional (2020) - 1 família

Pessoa em situação de sem-abrigo (2021) - 1 família

Noutra dimensão, as situações relacionadas com pessoas vulneráveis identificadas no Município relacionam-se com uma situação de risco de pessoa em situação de sem abrigo e uma família em situação de despejo, sendo um caso de vítima de violência doméstica. Estas situações apontam para a necessidade de reforçar a resposta à população mais vulnerável.

5. Diagnóstico das carências habitacionais: síntese

5.1 Carências identificadas ao abrigo do 1º Direito

Estando identificados os principais eixos de problemáticas relacionadas com a questão habitacional em Mourão, importa quantificar o conjunto de agregados familiares que se integram no universo de condições habitacionais indignas, e para os quais o Programa 1.º Direito prevê um conjunto de apoios que permitem formular ou reforçar respostas direcionadas para estas famílias.

Observando o disposto no Programa 1.º Direito, no qual se enquadra a presente Estratégia Local de Habitação, bem como o seu horizonte temporal de 2026, saliente-se que as carências habitacionais identificadas presentemente no Município incluem aquelas que têm sido sinalizadas ao longo dos últimos anos, agregadas entre o ano de 2020 e 2022. Reconhece-se, no entanto, que podem existir outras ainda por sinalizar.

Tendo por base este racional, o número de agregados familiares enquadráveis nos critérios do 1.º Direito residentes no município de Mourão são 90, dos quais 40 se enquadram em situações específicas, podendo beneficiar de condições majoradas ao abrigo do financiamento das suas soluções, através do 1.º Direito.

A maioria das situações enquadra-se na situação de insalubridade e insegurança, sendo que para o total de situações identificadas, muito contribui a existência de 38 agregados residentes em núcleos precários.

De seguida apresenta-se a distribuição destes agregados pelos critérios do 1.º Direito, bem como a devida correspondência à sua descrição, e o número de indivíduos a que correspondem na sua totalidade.

Agregados familiares (referenciados) em carência habitacional no concelho de Mourão

Critérios de condições indignas	Agregados familiares (referenciados) em carência habitacional	Dos quais, em situações específicas*
Precariedade	5	2**
Insalubridade e insegurança	63	38***
Sobrelotação	7	0
Inadequação	15	0
Total de agregados familiares sinalizados com carências habitacionais	90	40

* Núcleos precários e pessoas vulneráveis (vítimas de violência doméstica e pessoas em situação de sem-abrigo)

**Pessoas vulneráveis

***Núcleos precários

Fonte: Metodologia EY-Parthenon, com base em dados de listagens municipais

5. Diagnóstico das carências habitacionais: síntese

5.1 Carências identificadas ao abrigo do 1º Direito

Agregados familiares sinalizados em carência habitacional no concelho de Mourão (maior detalhe)

Origem (designação)	Situação perante a habitação	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Refer. pág.	N.º Agreg. Fam.	N.º de Pes. #
<i>Famílias arrendatárias residentes no parque habitacional municipal em situação de insalubridade e insegurança</i>	Propriedade CMM	Insalubridade e insegurança	-	29	4	18
<i>Famílias proprietárias residentes em condição indigna (insalubridade e insegurança, inadequação)</i>	Habitação Própria	Inadequação	-	31	10	26
		Insalubridade e insegurança	-	29	7	18
<i>Famílias proprietárias residentes no Bairro dos Pré-Fabricados em condição indigna (insalubridade e insegurança sobretudo pela existência de amianto nas coberturas dos edifícios)</i>	Habitação Própria	Insalubridade e insegurança	-	29	14	28
<i>Famílias residentes em condição indigna com necessidade de realojamento (proprietários, arrendatários e habitação cedida)</i>	Habitação Arrendada	Inadequação	-	31	5	13
		Sobrelotação	-	30	2	8
	Habitação cedida	Sobrelotação	-	30	1	5
	Habitação Própria	Sobrelotação	-	30	4	11
<i>Famílias residentes nos núcleos precários (sem habitação)</i>	Sem habitação	Insalubridade e insegurança	Núcleos Precários - Art.º11	36-37	38	171
<i>Pessoas vulneráveis sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente</i>	Sem habitação	Precariedade, sem abrigo	Pessoas vulneráveis - Art.º10	35	1	1
		Precariedade, violência doméstica	Pessoas vulneráveis - Art.º10	35	1	3
<i>Famílias residentes em precariedade com necessidade de realojamento (arrendatários e habitação cedida)</i>	Habitação Arrendada	Precariedade	-	28	1	2
	Habitação cedida	Precariedade	-	28	2	7
Total de famílias em carência habitacional (1.ºDireito) sinalizadas em Mourão					90	311

(#) Sempre que possível, foi utilizada a informação sobre o número de elementos do agregado familiar. Quando essa informação não estava disponível, foi utilizada a dimensão média das famílias em Mourão - 2,6 indivíduos (INE).

Fonte: Metodologia EY-Parthenon, com base em informação municipal

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

1. Definição da visão, pilares estratégicos e medidas ELH
2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar
3. Programação das ações e priorização das soluções habitacionais
4. Estimativa de investimento correspondente às soluções habitacionais
5. Síntese da ELH 1º Direito
6. Medidas complementares

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

1. Definição da visão, pilares estratégicos e medidas da ELH

Tendo em conta o diagnóstico das carências habitacionais sinalizadas no concelho, o âmbito do Programa 1º Direito e a integração do seu financiamento por via do Plano de Recuperação e Resiliência (horizonte - ano de 2026), revela-se fundamental o desenho de uma estratégia que contemple um conjunto de respostas eficientes e coordenadas entre si, tendo como visão resolver os problemas habitacionais mais prementes dos residentes no território mourense, contribuindo de forma determinante para a melhoria da qualidade de vida de quem aqui habita.

Com este mote e tendo como horizonte o ano de 2026, a visão estratégica da presente ELH é

sustentada por três Pilares Estratégicos - **1. Apoio à integração social; 2. Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional e 3. Incentivo à resolução de condições indignas** - os quais têm como intuito orientar e enquadrar as prioridades e o esforço público em solucionar os problemas identificados em termos de habitação indigna. A operacionalização da estratégia delineada será levada a cabo através de um conjunto de medidas suportadas por soluções-tipo enquadráveis no Programa 1º Direito.

Visão Estratégica

Promover condições de maior dignidade habitacional das famílias residentes no concelho de Mourão, priorizando as situações mais vulneráveis e desprotegidas.

Três pilares de atuação estratégica

Pilar Estratégico 1

Apoio à integração social

Direcionado para as famílias que residem em núcleos precários e cuja resolução passa primordialmente pelo realojamento

Pilar Estratégico 2

Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional

Direcionado para ampliar a capacidade de resposta municipal a situações de emergência social, numa ótica de resposta habitacional transitória, assim como de responder às necessidades crescentes da população financeiramente vulnerável e em condição indigna

Pilar Estratégico 3

Incentivo à resolução de condições indignas

Direcionado para a melhoria das condições habitacionais das famílias que residem em situação indigna e cuja resolução passa, sempre que possível, pela reabilitação das suas habitações

Um conjunto de medidas que dão resposta às carências sinalizadas no concelho de Mourão

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

1. Definição da visão, pilares estratégicos e medidas da ELH

A presente ELH teve em consideração as premissas que se seguem:

- ▶ O conjunto de soluções específicas disponíveis ao abrigo do 1.º Direito - Arrendamento para subarrendamento, Encargo com moradores de núcleos degradados, Reabilitação de frações/prédios habitacionais, Construção a custos controlados, Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação, Aquisição de terrenos, Desenvolvimento de equipamentos complementares integrados em empreendimentos habitacionais financiados pelo 1.º Direito (reabilitação, aquisição, construção) e a conjugação destas soluções;
- ▶ A tipologia de beneficiários definida no Programa 1º Direito, dos quais se destacam os Beneficiários Diretos e as Entidades Beneficiárias (na qual se inclui o Município);
- ▶ A interpretação do desígnio do Programa, que

tem como intuito atuar de forma prioritária nos focos de concentração de problemas, através de majorações para estas situações em específico.

Tendo por base o diagnóstico e a identificação de carências habitacionais no concelho, foram mobilizadas para a presente ELH as soluções previstas no Programa 1º Direito que melhor respondem às necessidades identificadas, bem como os Beneficiários, para que de forma conjugada representem a melhor resposta para os problemas habitacionais identificados. Deste modo, foram definidas 7 medidas como resposta às carências habitacionais identificadas no concelho de Mourão no âmbito do 1º. Direito, às quais se somam medidas que complementando esta atuação, não se enquadram no 1.ºDireito (pág.65):

3 Pilares Estratégicos apoiados em 7 medidas a implementar



PE 1 - Apoio à Integração social

1.1. Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)

1 medida



PE 2 - Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional

2.1. Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito

2.2. Município reabilita fogos próprios do Bairro 1.º de Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional

4 medidas

2.3. Município reabilita o seu parque habitacional

2.4. Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.º Direito (a localizar no terreno municipal de 1.1)



PE 3 - Incentivo à resolução de condições indignas

3.1 Beneficiários Diretos reabilitam a sua habitação

3.2 Beneficiários Diretos do Bairro de Prefabricados reabilitam as suas habitações (coberturas)

2 medidas

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar

A mitigação das condições habitacionais indignas enquadráveis no 1.º Direito em Mourão estruturase em torno de 7 medidas cuja operacionalização se concretiza através de quatro das soluções-tipo previstas no Programa 1º Direito:

- ▶ **Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art. 29º b), a promover pelo Município**, para o realojamento dos agregados familiares residentes nos 4 núcleos precários (Bairro Luís de Camões, do Matadouro, da Estrada da Granja e da Travessa dos Castelhanos) - medida 1.1 - e residentes em condição indigna com necessidade de realojamento (proprietários, arrendatários e habitação cedida) medida 2.4. Esta solução resolve 56% da totalidade das famílias sinalizadas em carência habitacional, enquadráveis no 1.º Direito (50 agregados).
- ▶ **Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b), a**

promover pelo Município, com vista ao realojamento de 3 agregados familiares - medida 2.1. Esta solução resolve 3% das famílias sinalizadas em carência habitacional.

- ▶ **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) pertencentes ao parque habitacional municipal, a promover pelo Município**, com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade de 6 agregados familiares. Esta solução corresponde a 7% das famílias identificadas em carência habitacional, enquadráveis no 1.º Direito - medida 2.2 e 2.3.
- ▶ **Reabilitação de habitação de que sejam titulares - ii) da alínea a) do art.29º a), por via dos Beneficiários Diretos (BD)**, envolvendo 31 agregados familiares residentes em habitação própria em condições indignas. Esta solução corresponde a 34% das famílias identificadas em carência habitacional, enquadráveis no 1.º Direito - medida 3.1 e 3.2.

Medidas de atuação previstas pela ELH do Município de Mourão

Carência / problemática a que responde	Nº Agreg. Fam.	N.º Medida	Medida	N.º Agreg. Fam.	N.º Pes.*	Entidade que promove solução
PE 1. Apoio à Integração social						
<i>Famílias residentes nos núcleos precários (sem habitação)</i>	38	1.1	Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)	38	171	M
PE 2. Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional						
<i>Famílias residentes em precariedade com necessidade de realojamento (arrendatários e habitação cedida)</i>	3	2.1	Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.º Direito	3	9	M
<i>Pessoas vulneráveis sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente</i>	2	2.2	Município reabilita fogos próprios do Bairro 1.º de Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional	2	4	M
<i>Famílias arrendatárias residentes no parque habitacional municipal em situação de insalubridade e insegurança</i>	4	2.3	Município reabilita o seu parque habitacional (ocupado)	4	18	M
<i>Famílias residentes em condição indigna com necessidade de realojamento (proprietários, arrendatários e habitação cedida)</i>	12	2.4	Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.º Direito (terreno municipal de 1.1)	12	37	M
PE 3. Incentivo à resolução de condições indignas						
<i>Famílias proprietárias residentes em condição indigna (insalubridade e insegurança, inadequação)</i>	17	3.1	Beneficiário Direto reabilita a sua habitação*	17	44	BD
<i>Famílias proprietárias residentes no Bairro dos Pré-Fabricados em condição indigna (insalubridade e insegurança sobretudo pela existência de amianto nas coberturas dos edifícios)</i>	14	3.2	Beneficiários diretos recorrem a apoios do Programa 1º Direito para realizar intervenção nas coberturas das suas habitações	14	28	BD
Total de famílias solucionadas pela ELH do concelho de Mourão				90	311	-

*Não existindo informação detalhada nesta fase, a resolução da condição habitacional indigna de inadequação, passará pela reabilitação da sua habitação. Caso se verifique que esta solução não é viável, poderá ser necessário avaliar a possibilidade de encontrar solução de realojamento.

Fonte EY-Parthenon, 2022

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar

Soluções de iniciativa municipal - informação detalhada

Medida 1.1	Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)
Solução	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)
Medida 2.4	Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito (terreno municipal de 1.1)
Solução	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)

A construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b) é a solução que operacionaliza as medidas 1.1 e 2.4 da ELH Mourão.

A medida 1.1 visa a resolução de 38 famílias em carência habitacional enquadráveis no 1.ºDireito, as quais correspondem a 171 indivíduos. Trata-se da solução com maior abrangência da presente ELH.

Esta medida visa a construção de 38 novos fogos em terreno municipal. Essas habitações irão constituir o novo parque habitacional municipal, sendo disponibilizadas através de arrendamento (eventualmente em regime de propriedade resolúvel), resolvendo a situação habitacional indigna dos residentes nos 4 núcleos precários identificados: Bairro Luís de Camões (28 agregados), Matadouro (3 agregados), Estrada da Granja (3 famílias) e Travessa dos Castelhanos (1 núcleo familiar).

O ano horizonte da sua concretização é 2025, prevendo-se o faseamento da operação, através da construção de 15 fogos até 2023, o mesmo número em 2024 e 8 em 2025

A medida 2.4 visa a ampliação do parque habitacional municipal para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito através da construção de novos fogos. A intervenção irá incidir sobre o mesmo terreno municipal onde será implementada a medida 1.1. Esta medida irá solucionar as carências habitacionais de 12 agregados familiares (37 pessoas) residentes em condições de sobrelotação e inadequação nas freguesias de Mourão e da Luz. Prevê-se a totalidade dos fogos construídos ao abrigo desta medida ocorra em 2025.

O conjunto destas duas medidas (1.1 e 2.4) será concretizado até 2025, prevendo-se a construção de 38 fogos de forma faseada.

Medida 2.1	Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito
Solução	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos - art.º28 a)

A Medida 2.1 visa a ampliação do parque habitacional municipal de forma a assegurar uma resposta a situações de precariedade através da aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos.

Esta medida possibilita a resolução das carências habitacionais sinalizadas de três

agregados familiares (correspondentes a 9 indivíduos) em condição de precariedade e irá ser executada entre 2022 (um fogo) e 2023 (2 fogos).

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar

Soluções de iniciativa municipal - informação detalhada

Medida 2.2	Município reabilita fogos próprios do Bairro 1º Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional
Solução	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)
Medida 2.3	Município reabilita parque habitacional municipal (ocupado)
Solução	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)

A Medida 2.2 visa a ampliação do parque habitacional municipal de forma a assegurar uma resposta transitória habitacional a famílias com essa necessidade. Assim, a medida prevê, através da reabilitação de 2 frações habitacionais - art.º 29.º b) municipais, destinar ambos para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional.

Esta medida possibilita a resolução das carências habitacionais sinalizadas de dois agregados familiares em condição de precariedade: um correspondente a um indivíduo em situação de sem-abrigo e outro correspondente a agregado em situação de vítima de violência doméstica.

A reabilitação destas frações prevê-se que seja executada até 2023.

A medida 2.3 visa a resolução das condições habitacionais indignas de quatro agregados familiares (compostos por 18 indivíduos) que atualmente ocupam fogos municipais em condição de insalubridade e insegurança. Assim, através da reabilitação dessas frações (Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)) visa-se a melhoria das suas condições habitacionais.

Estima-se que o investimento se concretize até 2023, iniciando-se em 2022 com dois fogos a serem reabilitados até esse ano.

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

2. Identificação das soluções habitacionais a mobilizar

Soluções de iniciativa dos Beneficiários Diretos - informação detalhada

Medida 3.1	Beneficiário Direto reabilita a sua habitação
Solução	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - ii) da alínea a) do art.29º
Medida 3.2	Beneficiários diretos recorrem a apoios do Programa 1º Direito para realizar intervenção nas coberturas das suas habitações
Solução	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - ii) da alínea a) do art.29º

As medidas 3.1 e 3.2 destinam-se a apoiar os proprietários de habitações que residam em situação de carência financeira e em condição de insalubridade e insegurança ou inadequação. Desta forma pretende-se viabilizar a concretização da Reabilitação de habitação de que sejam titulares - ii) da alínea a) do art.29º, passando a residir em condições condignas.

A medida 3.1 está orientada para solucionar 17 agregados familiares (44 indivíduos) residentes em diferentes freguesias cujas carências habitacionais se distribuem entre condição de insalubridade e insegurança (7 famílias) e condição de inadequação (10 agregados).

A medida 3.2 está orientada para apoiar os 14 proprietários de frações localizadas no Bairro dos Prefabricados, uma vez que, segundo informações municipais, as coberturas têm amianto. Assim, encontrando-se em condição de insalubridade e insegurança, prevê-se que possam candidatar-se a apoio direto do 1.º Direito para a reabilitação de habitação de que sejam titulares - ii) da alínea a) do art.29º.

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1º Direito

3. Programação das ações e priorização das soluções habitacionais

As soluções previstas na presente ELH têm em consideração as disposições legais, as premissas do Programa 1º Direito e o atual enquadramento no Plano de Recuperação e Resiliência (Aviso N.º 01/CO2-i01/2021). Desta forma, assume-se como horizonte temporal para a sua concretização o primeiro semestre de 2026.

A priorização das medidas a executar foi organizada em 2 níveis: nível 1 - o mais prioritário e de execução mais urgente; nível 2 - aquele que, por poder integrar maior grau de complexidade e

iniciativa não dependente inteiramente da Câmara Municipal (ex: exige candidatura dos BD, dependendo da iniciativa de outros que não o Município). Salienta-se ainda que foi assimilado o limite de 2023 para a apresentação das candidaturas dos beneficiários diretos. O quadro que se segue sistematiza esta informação.

Ressalva-se que a programação e priorização são indicativas, podendo ser alvo de ajuste consoante a execução da mesma, ou as intenções e oportunidades que o Município venha a definir.

Programação e priorização das soluções mobilizadas pela ELH ao abrigo do 1.ºDireito

Prioridade	Descrição (designação)	Tipo de Benef.	Tipo de Solução Habitacional	PRIORIDADE E SOLUÇÕES HABITACIONAIS (Art.º 2.º n.º 2. d) e b)			PROGRAMAÇÃO (Art.º 2.º n.º 2. c)					
				M	BD	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	1.ºsem. 2026	Total
1	1.1. Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)	M	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art. 29º b)	38	-	38	-	15	15	8	-	38
2	2.1 Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito	M	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	3	-	3	1	2	-	-	-	3
2	2.2. Município reabilita fogos do Bairro 1º Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional	M	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 b)	2	-	2	1	1	-	-	-	2
1	2.3 Município reabilita o seu parque habitacional (ocupado)	M	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 b)	4	-	4	3	1	-	-	-	4
2	2.4 Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito (terreno municipal de 1.1)	M	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art. 29º b)	12	-	12	-	-	-	12	-	12
2	3.1 Beneficiário Direto reabilita a sua habitação*	BD	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	17	17	2	15	-	-	-	17
2	3.2 Beneficiários Diretos do Bairro de Prefabricados reabilitam as suas habitações (coberturas)	BD	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	14	14	-	14	-	-	-	14
TOTAL				59	31	90	7	48	15	20	-	90

*Não existindo informação detalhada nesta fase, a resolução da condição habitacional indigna de inadequação, passará pela reabilitação da sua habitação. Caso se verifique que esta solução não é viável, poderá ser necessário avaliar a possibilidade de encontrar solução de realojamento.

Nota: BD - Beneficiário Direto; M - Município

Fonte: EY-Parthenon, 2022

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1.º Direito

4. Estimativa de investimento correspondente às soluções habitacionais

No respeitante ao investimento associado às soluções a mobilizar, antecipa-se um valor estimado de 6.757.148 euros, alocado exclusivamente à iniciativa municipal. Para esta estimativa foram considerados os valores de referência relativos às orientações do Programa 1.º Direito, os valores de mercado local e os valores de referência para Habitação Custos Controlados:

- ▶ **Reabilitação de fogos municipais**- valor de referência de 20.000€/fogo;
- ▶ **Construção** - valor de referência de 1.156,83€/m²;
- ▶ **Aquisição e Reabilitação** - valor de referência de 811 €/m²;

Salienta-se que as estimativas apresentadas são indicativas, uma vez que carecerem de estudos com maior profundidade, podendo sofrer alterações no decorrer dos projetos e da operacionalização da presente ELH. A esta estimativa de investimento, acresce o apoio direto aos Beneficiários Diretos, o qual será calculado caso a caso, considerando os rendimentos médios mensais de cada família candidata. As tipologias identificadas têm como referência as áreas da HCC, i.e., para T1 uma área de 73m², T2 de 95m², T3 com 117m², T4 com 128m² e T5 com 150m².

Estimativa de investimento das soluções a promover pelo Município (valores em €)

Medidas/Soluções	Maj.	Programação					Estimativa total
		2022	2023	2024	2025	2026	
PE 1 - Apoio à Integração social							
1.1. Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)	-	-	2.042.029	2.042.029	1.021.015	-	5.105.073
PE 2- Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional							
2.1. Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito	2023	71.098	142.195	-	-	-	213.293
2.2. Município reabilita fogos do Bairro 1.º de Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional	2023	20.000	20.000	-	-	-	40.000
2.3 Município reabilita o seu parque habitacional (ocupado)	2023	60.000	20.000	-	-	-	80.000
2.4 Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito (terreno municipal de 1.1)	-	-	-	-	1.318.782	-	1.318.782
Total de investimento municipal estimado		151.098	2.224.224	2.042.029	2.339.727	-	6.757.148

Distribuição das tipologias habitacionais associadas a cada solução prevista pela ELH

Medidas/Soluções	Tipo de solução	N.º Fogos	T0	T1	T2	T3	T4	T5
PE 1 - Apoio à Integração social								
1.1. Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art. 29º b)	38	-	6	6	5	15	6
PE 2 - Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional								
2.1. Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	3	-	2	-	1	-	-
2.2. Município reabilita fogos do Bairro 1.º de Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 b)	2	-	2	-	-	-	-
2.3. Município reabilita o seu parque habitacional (ocupado)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º27 b)	4	-	2	-	2	-	-
2.4 Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.ºDireito (terreno municipal de 1.1)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art. 29º b)	12	-	5	3	2	2	
Total de fogos - iniciativa municipal		59	-	17	9	10	17	6

Fonte: EY-Parthenon, 2022

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1.º Direito

5. Síntese da ELH 1.º Direito

De modo a garantir a resolução das carências habitacionais sinalizadas no concelho procurou-se otimizar a mobilização dos recursos disponíveis e o quadro de apoio financeiro concedido pelo Programa 1.º Direito. Desta forma os valores distribuem-se percentualmente da seguinte forma:

- ▶ O **Pilar Estratégico 1** abrange 42% dos agregados familiares sinalizados, correspondendo inteiramente à resolução dos núcleos precários, concentrando 76%, do investimento municipal previsto.
- ▶ O **Pilar Estratégico 2** concentra 24% do investimento global estimado para o município, abrangendo 23% dos agregados familiares;
- ▶ O **Pilar Estratégico 3**, concentrando 34% dos agregados familiares abrangidos. Este Pilar contempla ainda os Beneficiários Diretos que não

têm uma estimativa de investimento associada uma vez que depende do apoio direto que será concedido às famílias, relacionado com os seus rendimentos médios mensais entre outras características específicas.

Atualmente não se encontra prevista a intervenção de outras Entidades Beneficiárias para além do Município, pelo que o investimento municipal representa a totalidade do investimento previsto no âmbito da ELH de Mourão, ao qual irá acrescer o referido apoio aos Beneficiários Diretos.

Saliente-se ainda que o Município irá apoiar a resolução das condições indignas de 67% do total das famílias sinalizadas, 33% terão acesso a apoio direto (beneficiários diretos).

Quadro-resumo da ELH do Município de Mourão

Pilar Estratégico	Medidas	Agregados familiares em carência habitacional solucionados pela ELH (n.º)			Estimativa de investimento do Município (€)
		BD	M	Total	
1	1.1. Município constrói novos fogos para realojamento das famílias residentes em núcleos precários (terreno municipal)	-	38	38	5.105.073
1	2.1. Município amplia parque habitacional municipal através de aquisição e reabilitação de fogos para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.º Direito	-	3	21	213.293
1	2.2. Município reabilita fogos do Bairro 1.º de Maio para unidade residencial de resposta a situações de transição habitacional	-	2		40.000
1	2.3. Município reabilita o seu parque habitacional (ocupado)	-	4		80.000
1	2.4 Município amplia parque habitacional municipal através de construção para disponibilizar em arrendamento a famílias 1.º Direito (terreno municipal de 1.1)	-	12		1.318.782
2	3.1 Beneficiário Direto reabilita a sua habitação	17	-	31	-
2	3.2 Beneficiários Diretos do Bairro de Prefabricados reabilitam as suas habitações (coberturas)	14	-		
Total		31	59	90	6.757.148

Fonte: EY-Parthenon, 2022

Nota: BD - Beneficiário Direto; M - Município

IV. Definição da Estratégia Local para a Habitação focalizada no 1.º Direito

6. Medidas Complementares

Para além das medidas enquadradas no 1.º Direito, reconhece-se a necessidade de uma atuação conjugada com outras medidas diversas que possam, em conjunto, alavancar a melhoria das condições de vida da população residente e, simultaneamente, atrair e fixar novas população. Neste sentido o Município prevê duas medidas complementares às anteriores, que não sendo enquadráveis no Programa 1.º Direito, convergem para objetivos comuns.

Fundamentação das medidas complementares

O Concelho de Mourão vem sofrendo uma progressiva diminuição e envelhecimento da sua população residente, a qual se deve, sobretudo à extrema dificuldade em fixar jovens, pela inexistência de ofertas de emprego e pela predominância de uma realidade socioeconómica difícil, onde se verificam dificuldades no acesso ao arrendamento. Assim, torna-se necessário criar condições com vista ao aumento do número de residentes em permanência e outros que queiram fixar residência, no Concelho, apoiando em especial os estratos sociais mais desfavorecidos.

O Município de Mourão está a desenvolver uma estratégia integrada para dinamizar o território, criar emprego, atrair investimento, gerar rendimento e contribuir para a fixação, a atração e o regresso de pessoas. Nesse sentido, têm vindo a ser implementadas medidas de apoio social, de estímulo à criação de emprego, de incentivo ao investimento, de isenção ou redução de impostos e taxas municipais e de apoio à habitação.

Medida Complementar 1 - Incentivo fiscal de isenção total do IMT para jovens

Considerando esta política de incentivos à fixação e atração de população para o concelho, designadamente sobre os que incidem sobre as transações imobiliárias, é imprescindível definir regras e critérios que permitam dotar o Município de um instrumento que contribua para a fixação da população jovem no concelho, nomeadamente, o incentivo fiscal que consista na atribuição de benefício pela via da isenção total do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para jovens entre os 18 e os 35 anos.

Medida Complementar 2 - Programa de Apoio à Fixação de Jovens no Concelho de Mourão

Além disso, pelos motivos expostos atrás, mas também porque se encontra constitucionalmente consagrado o direito a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar (n.º 1 do artigo 65.º da C.R.P.), pelo que, o Município de Mourão defende a necessidade de criação do Programa de Apoio à Fixação de Jovens no Concelho de Mourão com a concessão de apoios a definir futuramente, consubstanciado nas seguintes modalidades:

- a) Apoio à fixação de residência na modalidade de arrendamento;
- b) Apoio à fixação de residência na modalidade de aquisição de edifício ou fração autónoma de edifício;
- c) Apoio à fixação de residência na modalidade de aquisição e recuperação de imóvel, em estado degradado ou de construção nova, destinado a habitação própria;
- d) Tarifas reduzidas de serviços.



V. Modelo de governação, monitorização e comunicação

V. Modelo de governação, monitorização e comunicação

1. Modelo de governação, acompanhamento e monitorização
2. Plano de comunicação e divulgação

V. Modelo de governação, monitorização e comunicação

1. Modelo de governação, acompanhamento e monitorização

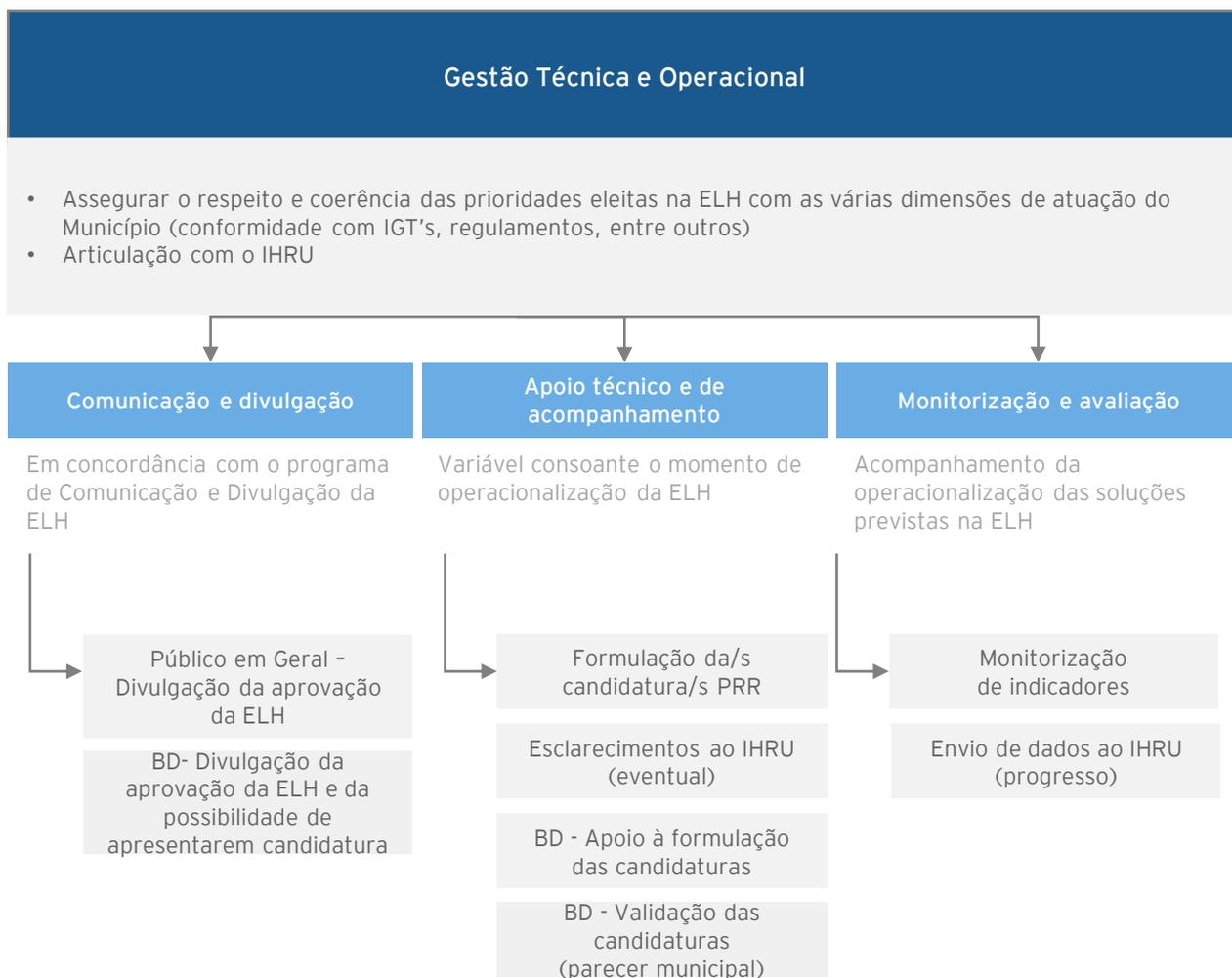
De modo a melhor poder responder aos desafios que se antecipam e que a implementação da ELH do Município de Mourão (soluções 1.º Direito) acarretará ao Município, propõe-se o desenvolvimento de um modelo de organização interna (governação e acompanhamento), que possa funcionar enquadrada nas estruturas já existentes nos serviços municipais, garantindo uma articulação de proximidade com o IHRU e com os potenciais candidatos diretos.

Mais do que um número significativo de funções estanques, pretende-se apontar um conjunto de três áreas de ação que se complementam e interligam, e que possam ser conduzidas por uma

gestão técnica e operacional integrada no trabalho realizado pelos serviços municipais: **Comunicação e divulgação; Apoio técnico e acompanhamento; Monitorização e avaliação.**

Prevê-se que a vigência deste modelo de governação decorra durante todo o horizonte temporal da operacionalização da ELH (soluções 1.º Direito).

Esquema do âmbito de atuação do município na operacionalização da ELH de Mourão



Fonte: EY-Parthenon, 2022

V. Modelo de governação, monitorização e comunicação

2. Plano de comunicação e divulgação

Objetivos e metas específicas

Para o sucesso da ELH, e em particular para incentivar os beneficiários a apresentarem as suas candidaturas, será crucial comunicar e divulgar a aprovação da Estratégia Local de Habitação. Nesta ótica, assumem-se os seguintes objetivos, que permitam definir prioridades de atuação nesse sentido:

Objetivos de Curto Prazo (ação imediata) - têm como intuito dar conhecimento, promover e disseminar da ELH e da abertura das candidaturas ao Programa 1.º Direito e ao PRR (Aviso nº 01/CO2-i01/2021):

- ▶ Divulgação no site municipal, através de uma área exclusiva para a ELH, e noutros *media* com impacto local;
- ▶ Sessões de esclarecimento deslocalizadas nas várias freguesias;
- ▶ Criação de *flyers* explicativos.

Objetivos de Médio/Longo Prazo (no decorrer da vigência da ELH) - destinados a envolver famílias ainda não referenciadas e/ou entidades beneficiárias que se podem enquadrar nos propósitos do 1.º Direito, e que possam, caso necessário, motivar a revisão da ELH de forma a integrar as situações não sinalizadas à data da formulação da presente ELH:

- ▶ Sessões de esclarecimento;
- ▶ Reuniões com potenciais Entidades Beneficiárias;
- ▶ Divulgação dos resultados alcançados e do seu impacto.

Os meios e o *timing* do plano de comunicação e divulgação

Revela-se importante definir a população alvo, organizando-a em três grupos, consoante as suas características: **a população em geral; a população residente identificada na estratégia; e instituições relacionadas com 3º setor**, que demonstrem interesse em juntar-se à execução das medidas de solução do Programa 1º Direito.

Não descurando os meios que são necessários à divulgação da ELH e da abertura de candidaturas dos beneficiários diretos, considera-se importante, face à situação pandémica que atravessamos, que as mensagens consigam ser transmitidas da forma mais eficaz e abrangente

possível, tornando-se crítico a combinação dos meios de divulgação físicos e digitais. Sugere-se por isso a utilização de: plataformas *online* institucionais; as redes sociais ao dispor do Município; reuniões presenciais com articulação de meios de transmissão *on-line*; sessões de divulgação; distribuição de *flyers* e afixação de informação.

O processo de comunicação e divulgação deve acompanhar as diferentes fases e momentos-chaves da estratégia, assim como previsto na legislação. No caso dos Beneficiários Diretos, o município, no prazo de 90 dias, a contar da notificação do IHRU, I. P., sobre a aprovação da concordância da sua ELH, deve comunicar a estes agregados a aprovação e a sua condição enquanto beneficiário direto, dando conhecimento ao IHRU, I. P., aquando da conclusão do envio da totalidade das comunicações. Posteriormente as pessoas e os agregados dispõem de um prazo de 18 meses, a contar da receção da comunicação, para apresentar junto do município ou diretamente ao IHRU, I. P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada.

Com o intuito de proporcionar uma maior transparência e confiança a todos poderá proceder-se à: publicação da ELH que contempla os meios propostos pelo IHRU no acesso ao Programa 1º Direito; divulgação de momentos de atualização resultantes da monitorização dos processos; a apresentação dos resultados alcançados com alguma regularidade e no *términus* da ELH.

De modo a assegurar um plano de comunicação e divulgação coeso e eficiente, é fulcral combinar todos os aspetos anteriormente mencionados.

VI. Enquadramento da ELH nos Princípios do 1º Direito

VI. Enquadramento da ELH nos Princípios do 1º Direito

1. Enquadramento da ELH de Mourão nos princípios do 1º Direito

VI. Enquadramento da ELH nos princípios do 1º Direito

1. Enquadramento da ELH de Mourão nos princípios do 1º Direito

Uma ELH alinhada com as estratégias de atuação municipal e com os princípios definidos no programa 1.º Direito

A ELH do Município de Mourão teve em consideração a sua integração e convergência com os doze princípios do Programa, definidos no art.3.º do DL n.º 37/2018 e alterações subsequentes, permitindo o alcance dos seguintes, de abrangência geral e em particular em dois dos três Pilares Estratégicos:

Princípios gerais a toda a ELH:

- ▶ **Participação e cooperação** - assegurado através existência de uma atuação conjugada entre os diversos atores sociais e privados;
- ▶ **Planeamento estratégico local** - através da conciliação com os IGT, ARU e programação ajustada ao desenvolvimento esperado pelo Município;
- ▶ **Equidade** - garantir uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades públicas e privadas envolvidas;
- ▶ **Acessibilidade e da sustentabilidade ambiental**, garantido que tanto a construção como a reabilitação respondem às necessidades das pessoas com mobilidade ou autonomia reduzida e contribuem para o desenvolvimento sustentável do planeta através, por exemplo, da garantia de eficiência energética;
- ▶ **Perequação** - através da justa repartição dos benefícios e encargos das diversas operações urbanísticas implícitas;

PE 1 - Apoio à Integração social - Direcionado para as famílias que residem em núcleos precários e cuja resolução passa primordialmente pelo realojamento

Através das intervenções preconizadas para este pilar, são alcançados os princípios da:

- ▶ **Integração social** - evitando a ocorrência de fenómenos de segregação e exclusão social no território.

PE 2 - Promoção da acessibilidade e dignidade habitacional - Direcionado para ampliar a capacidade de resposta municipal a situações de emergência social, numa ótica de resposta habitacional transitória, assim como de

responder às necessidades crescentes da população financeiramente vulnerável e em condição indigna

Através das intervenções preconizadas para este pilar, são alcançados os princípios da:

- ▶ **Acessibilidade habitacional** - através do aumento da oferta habitacional;
- ▶ **Incentivo ao arrendamento** - privilegiando a disponibilização de novos fogos para arrendamento através da construção e da aquisição e reabilitação pelo Município, ampliando a oferta de habitação social de forma a responder às necessidades dos mourenses.

PE 3 - Incentivo à resolução de condições indignas - Direcionado para a melhoria das condições habitacionais das famílias que residem em situação indigna e cuja resolução passa, sempre que possível, pela reabilitação das suas habitações

Através das intervenções preconizadas para este pilar, são alcançados os princípios da:

- ▶ **Reabilitação do edificado** - alcançado tendo por base, preferencialmente, a solução prevista de reabilitação dos fogos de famílias que residam em condições indignas, privilegiando a melhoria das suas condições, bem como do parque edificado existente no concelho;
- ▶ **Estabilidade** - assegurar a possibilidade das famílias permanecerem nas suas residências, de forma estável, e em condições salubres e seguras.

VI. Enquadramento da ELH nos princípios do 1º Direito

1. Enquadramento da ELH de Mourão nos princípios do 1º Direito

Os princípios do Programa 1º Direito na Estratégia Local de Habitação



- Princípios gerais incorporados em toda a ELH
- Princípios relacionados com Pilar 1
- Princípios relacionados com Pilar 2
- Princípios relacionados com Pilar 3

Fonte: EY-Parthenon, 2022

Anexo I

Parque Habitacional Municipal

	N.º fogos total	Fogos ocupados			Fogos vagos		
		N.º fogos	Tipologia	N.º Agregados familiares	N.º Pessoas	N.º fogos	Tipologia
Bairro 1.º Maio	4	1	T3	1	1	3	T3
Rua do Poço	2	2	T2	2	s.i.	0	-
Travessa dos Pinheiros	2	1	T3	1	2	1	s.i.
TOTAL	8	4	-	4	3	4	-

Nota: s.i. - sem informação

Fonte: Informação fornecida pela CM Mourão, 2022

Anexo II

Definições Programa 1.º Direito: os 4 critérios de condições indignas

Conceito de Precariedade	Conceito de Insalubridade e Insegurança
<p><i>“(...) considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo (sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito), 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.”</i></p> <p>Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alinea a)</p>	<p><i>“(...) 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.”</i></p> <p>Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alinea b)</p>
Conceito de Sobrelotação	Conceito de Inadequação
<p><i>“Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando -se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;”</i></p> <p>Fonte: DL n.º81/2020, artigo 8.º</p>	<p><i>“(...) por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela 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.”</i></p> <p>Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alinea d)</p>

Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2021

