



# ESPOSENDE

## ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE ESPOSENDE

ELABORAÇÃO | SETEMBRO 2021

ALTERAÇÃO | AGOSTO 2026

Com o apoio:



(ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º230/2018,  
de 17 de agosto de 2018)



# ESPOSENDE

## ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Câmara Municipal de Esposende

ELABORAÇÃO | SETEMBRO 2021

ALTERAÇÃO | AGOSTO 2026

Fotografia da capa: [portugalfotografiaaerea.blogspot.com](http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com)

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

|                                                                            |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ARU – Área de Reabilitação Urbana                                          | NRAU – Novo Regime de Arredamento Urbano                             |
| AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal                                        | NUTS – Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos |
| CEB – Ciclo do Ensino Básico                                               | OE – Objetivo Estratégico                                            |
| CLDS – Contrato Local de Desenvolvimento Social                            | ONG – Organizações não-governamentais                                |
| CM – Câmara Municipal                                                      | ORU – Operação de reabilitação Urbana                                |
| CMH – Carta Municipal de Habitação                                         | PAA – Programa de Arrendamento Acessível                             |
| CPCJ – Comissão de Proteção de Crianças e Jovens                           | PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas   |
| CRP – Constituição da República Portuguesa                                 | PARTIS – Práticas Artísticas para a Inclusão Social                  |
| DGTF – Direção-Geral do Tesouro e Finanças                                 | PDM – Plano Diretor Municipal                                        |
| DL – Decreto-Lei                                                           | PEDU – Programa Estratégico de Desenvolvimento urbano                |
| DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária                           | PEEM – Plano Estratégico Educativo Municipal                         |
| EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais                                      | PEOT - Plano Especial de Ordenamento do Território                   |
| ELH – Estratégia Local de Habitação                                        | PI – Prioridade de Investimento                                      |
| ENH – Estratégia Nacional para a Habitação                                 | PMOT- Plano Municipal de Ordenamento do Território                   |
| FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado                         | PNH – Programa Nacional de Habitação                                 |
| FSE – Fundo Social Europeu                                                 | PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território   |
| GIP – Gabinete de Inserção Profissional                                    | POISE – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego               |
| IAS - Indexante de Apoios Sociais                                          | POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira                         |
| IC – Itinerário Complementar                                               | RCM – Resolução do Conselho de Ministros                             |
| IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional                        | RLIS – Rede Local de Intervenção Social                              |
| IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas | RSI – Rendimento Social de Inserção                                  |
| IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana                     | RUTIS – Rede de Universidades de Terceira Idade                      |
| IIES – Iniciativas de inovação e empreendedorismo social                   | RVCC – Reconhecimento, Validação e Certificação de Competências      |
| INE – Instituto Nacional de Estatística                                    | SC – Solução Complementar                                            |
| ISS – Instituto da Segurança Social                                        | SH – Solução Habitacional                                            |
| IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado                                   | TP – Transportes Públicos                                            |
| LBH – Lei de Bases da Habitação                                            | UF – União de Freguesias                                             |
| NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação                              |                                                                      |

# Índice

|                                                                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. ENQUADRAMENTO .....</b>                                                                                                    | <b>2</b>   |
| 1.1 Introdução .....                                                                                                             | 2          |
| 1.2 Abordagem metodológica .....                                                                                                 | 3          |
| <b>2. QUADRO DE POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR DA HABITAÇÃO .....</b>                                                       | <b>5</b>   |
| 2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento .....                               | 5          |
| 2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e a Estratégia Local de Habitação .....                                 | 12         |
| <b>3. CONTEXTO LOCAL E DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO E HABITACIONAL .....</b>                                                       | <b>22</b>  |
| 3.1 Contexto territorial e urbanístico .....                                                                                     | 22         |
| 3.2 Contexto social e económico .....                                                                                            | 32         |
| 3.2.1 População e demografia .....                                                                                               | 32         |
| 3.2.2 Educação, saúde e ação social .....                                                                                        | 36         |
| 3.2.3 Emprego e rendimentos .....                                                                                                | 44         |
| 3.3 Contexto habitacional .....                                                                                                  | 53         |
| 3.3.1 Edifícios .....                                                                                                            | 53         |
| 3.3.2 Alojamentos .....                                                                                                          | 57         |
| 3.3.3 Recursos/respostas habitacionais sociais existentes e potenciais .....                                                     | 71         |
| 3.4 Sistematização de situações de carência .....                                                                                | 81         |
| 3.5 Dificuldades e desafios no acesso à habitação – sistematização entre necessidades identificadas e recursos disponíveis ..... | 85         |
| <b>4. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ESPOSENDE .....</b>                                                                       | <b>91</b>  |
| 4.1 Visão .....                                                                                                                  | 91         |
| 4.2 Prioridades, objetivos estratégicos e metas a alcançar .....                                                                 | 93         |
| 4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação .....                                                                        | 98         |
| 4.4 Calendarização e priorização das soluções habitacionais .....                                                                | 114        |
| 4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento .....                             | 116        |
| 4.5.1 Fontes possíveis de financiamento .....                                                                                    | 116        |
| 4.5.2 Estimativa orçamental .....                                                                                                | 120        |
| <b>5. MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO, GOVERNAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO .....</b>                                                   | <b>128</b> |
| 5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação .....                                      | 128        |
| 5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação .....                      | 130        |

## Índice de Figuras

|                                                                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 1. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado) .....                                                                                                     | 7   |
| Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação .....                                                                                | 9   |
| Figura 3. Processo de elaboração e implementação de uma ELH .....                                                                                                  | 11  |
| Figura 4. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios .....                                                                    | 13  |
| Figura 5. Articulação entre missão, princípios e objetivos .....                                                                                                   | 16  |
| Figura 6. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação” .....                                                                             | 20  |
| Figura 7. Enquadramento geográfico do concelho de Esposende .....                                                                                                  | 23  |
| Figura 8. Excerto do mapa das acessibilidades para a área do concelho de Esposende .....                                                                           | 24  |
| Figura 9. Intensidade de transporte público entre concelhos da CIM do Cávado .....                                                                                 | 25  |
| Figura 10. Planta de Ordenamento do PDM de Esposende – Qualificação Funcional do Solo .....                                                                        | 27  |
| Figura 11. Planta de Ordenamento do PDM de Esposende – Qualificação Operativa: Solo Urbanizado e Solo Urbanizável .....                                            | 29  |
| Figura 12. Índice de envelhecimento em 2011 (nº) .....                                                                                                             | 33  |
| Figura 13. Níveis de escolaridade da população do concelho de Esposende, em 2011 (%) .....                                                                         | 38  |
| Figura 14. Distribuição geográfica e tipologias de estabelecimentos de educação e ensino no concelho de Esposende .....                                            | 39  |
| Figura 15. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Esposende, entre 2011 e 2017 .....                                          | 47  |
| Figura 16. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III), 2017 .....                               | 47  |
| Figura 17. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III), 2017 .....                             | 48  |
| Figura 18. Evolução do poder de compra <i>per capita</i> por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III) .....                                                     | 49  |
| Figura 19. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Esposende, 2011-2018 .....                                                                    | 51  |
| Figura 20. Distribuição dos edifícios por época de construção (N.º) no concelho de Esposende, 2011 .....                                                           | 54  |
| Figura 21. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Esposende, por época de celebração do contrato (%), 2011 ..... | 63  |
| Figura 22. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Esposende (%), 2011 .....                               | 64  |
| Figura 23. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Esposende, 2011 .....            | 66  |
| Figura 24. Respostas habitacionais municipais .....                                                                                                                | 72  |
| Figura 25. Intervenções no âmbito do Apoio à requalificação habitacional .....                                                                                     | 78  |
| Figura 26. Área territorial dos núcleos precários da Apúlia .....                                                                                                  | 83  |
| Figura 27. Prioridades estratégicas da ELH de Esposende .....                                                                                                      | 93  |
| Figura 28. Identificação e quantificação dos grupos-alvo da PE1. Esposende + Coesão .....                                                                          | 94  |
| Figura 29. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais .....                                                                                    | 98  |
| Figura 30. Modelo de governação da ELH de Esposende .....                                                                                                          | 128 |

## Índice de Tabelas

|                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação .....                                                                                                                | 15 |
| Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional” .....                                                      | 17 |
| Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado” .....                                                          | 17 |
| Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano” ..... | 18 |
| Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais” .....                                               | 19 |
| Tabela 6. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011 .....                                                                                            | 26 |
| Tabela 7. Solo urbanizado e solo urbanizável: área total, ocupada e disponível .....                                                                                                               | 30 |
| Tabela 8. Indicadores demográficos do concelho de Esposende .....                                                                                                                                  | 34 |
| Tabela 9. Indicadores demográficos, 2018 .....                                                                                                                                                     | 35 |
| Tabela 10. Indicadores relativos às famílias, 2011 .....                                                                                                                                           | 36 |
| Tabela 11. Indicadores relativos à educação e escolarização da população .....                                                                                                                     | 37 |
| Tabela 12. Rede escolar do concelho de Esposende no ano letivo 2018/2019 – número de escolas por ciclo de ensino .....                                                                             | 40 |
| Tabela 13. Número de alunos inscritos na rede pública .....                                                                                                                                        | 40 |
| Tabela 14. Instituições com serviços de apoio à infância e juventude, por freguesia e tipo de serviço .....                                                                                        | 41 |
| Tabela 15. Número de alunos apoiados no âmbito da ação social escolar, no ano letivo 2018/2019 .....                                                                                               | 42 |

|                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabela 16. Indicadores de saúde, 2017 e 2018 .....                                                                                                                        | 44  |
| Tabela 17. Indicadores socioeconómicos .....                                                                                                                              | 45  |
| Tabela 18. Desempregados residentes no concelho de Esposende inscritos nos Centros de Emprego – junho a dezembro de 2019                                                  | 46  |
| Tabela 19. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra .....                                                                                                        | 49  |
| Tabela 20. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018 .....                                                                                              | 50  |
| Tabela 21. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 .....                                                                                                                | 53  |
| Tabela 22. Edifícios, segundo a época de construção, 2011 .....                                                                                                           | 54  |
| Tabela 23. Edifícios por localização e estado de conservação .....                                                                                                        | 55  |
| Tabela 24. Número de edifícios por necessidade de reparação no concelho de Esposende .....                                                                                | 56  |
| Tabela 25. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011 .....                           | 56  |
| Tabela 26. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011 ..                                         | 57  |
| Tabela 27. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011 .....                                                                                                              | 58  |
| Tabela 28. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011 .....                                                                                         | 59  |
| Tabela 29. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011 .....                                                                                                 | 59  |
| Tabela 30. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011 .....                                                                                                         | 60  |
| Tabela 31. Alojamentos familiares vagos, por categoria e época de construção, no concelho, 2011 .....                                                                     | 60  |
| Tabela 32. Área e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011 .....                      | 61  |
| Tabela 33. Proporção de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica, em 2001 e 2011 .....                                                   | 62  |
| Tabela 34. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011 .....                                                               | 63  |
| Tabela 35. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos .....                                                                                        | 65  |
| Tabela 36. Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) .....                                             | 66  |
| Tabela 37. Encargo médio mensal para aquisição de habitação própria (€), entre 2001 e 2011, e encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento de habitação, 2011 ..... | 67  |
| Tabela 38. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2018 .....                                                                                                       | 68  |
| Tabela 39. Valor médio dos prédios transacionados (€), 2012 a 2018 .....                                                                                                  | 69  |
| Tabela 40. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m <sup>2</sup> ) .....                                                                                   | 70  |
| Tabela 41. Quadro síntese de caracterização do parque habitacional municipal no concelho de Esposende .....                                                               | 72  |
| Tabela 42. Quadro síntese de pedidos de habitação social no concelho de Esposende, 2005-2019 .....                                                                        | 73  |
| Tabela 43. Programa Habita +: principais indicadores 2018-2019 .....                                                                                                      | 75  |
| Tabela 44. Programa Habita +: perfil dos agregados familiares beneficiários .....                                                                                         | 75  |
| Tabela 45. Programa Habita +: caracterização dos beneficiários .....                                                                                                      | 76  |
| Tabela 46. Programa Habita +: caracterização dos apoios .....                                                                                                             | 76  |
| Tabela 47. Perfil dos munícipes apoiados no âmbito do Apoio à requalificação habitacional .....                                                                           | 77  |
| Tabela 48. Perfil das famílias apoiadas no âmbito do Apoio à requalificação habitacional .....                                                                            | 78  |
| Tabela 49. Tipo de intervenções executadas no âmbito do Apoio à requalificação habitacional .....                                                                         | 78  |
| Tabela 51. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Esposende .....                                                    | 84  |
| Tabela 52. Matriz de correlação entre necessidades habitacionais e os recursos existentes identificados no concelho de Esposende .....                                    | 89  |
| Tabela 53. Observação dos princípios (artigo 3.º do DL 37/2018) do 1.º Direito .....                                                                                      | 92  |
| Tabela 54. Medidas de ELH de Esposende .....                                                                                                                              | 99  |
| Tabela 55. Alinhamento das propostas da ELH com os Princípios do 1.º Direito .....                                                                                        | 100 |
| Tabela 56. Calendarização e priorização de soluções habitacionais .....                                                                                                   | 115 |
| Tabela 57. Estimativa orçamental e fontes de financiamento das soluções habitacionais e complementares da ELH de Esposende .....                                          | 124 |
| Tabela 58. Estimativa de investimentos ao abrigo do Programa 1.º Direito à Habitação a concretizar pelo Município de Esposende .....                                      | 126 |
| Tabela 59. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Esposende .....                                                                                                     | 129 |
| Tabela 60. Responsabilidades no modelo de governação .....                                                                                                                | 130 |
| Tabela 61. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Esposende .....                                                                              | 131 |
| Tabela 62. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH .....                                                                                             | 132 |



1.

ENQUADRAMENTO

## 1. ENQUADRAMENTO

### 1.1 Introdução

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação, sendo esta a base de uma sociedade estável e coesa, a partir da qual são reunidas as condições de acesso a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território, assumem-se como fatores chave para a melhoria da qualidade de vida das populações e para a revitalização e competitividade territorial.

Ao longo dos últimos anos têm-se verificado significativos avanços nesta matéria, em particular ao nível da diminuição do número de carências habitacionais, conforme apresentado no diagnóstico que conduziu à **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** 2015-2031<sup>1</sup> e nas conclusões retiradas do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”<sup>2</sup>. No entanto, continuam a registar-se problemas de natureza estrutural aos quais é necessário dar resposta, nomeadamente aqueles que estão explanados no documento “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação” (2017)<sup>3</sup>:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A 3 de setembro de 2019, foi publicada, em Diário da República, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**<sup>4</sup> que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República.

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º50-A/2018 que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, é reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação uma vez que a relação de proximidade com os cidadãos e o território permite uma maior facilidade na identificação das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Neste contexto, a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** corresponde a um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um

---

<sup>1</sup> [RCM n.º 48/2015](#)

<sup>2</sup> Disponível em [Relatório Final Necessidades Realojamento](#)

<sup>3</sup> Disponível em [Nova Geração Políticas Habitação](#)

<sup>4</sup> [Lei n.º 83/2019](#), de 3 de setembro, publicada Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03

diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas neste concelho.

## 1.2 Abordagem metodológica

A elaboração da ELH de Esposende tem como **objetivo geral** a identificação das soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas no território, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral e considerando a abrangência da abordagem na elaboração da ELH, foram definidos os seguintes **objetivos específicos**:

- Análise e diagnóstico atualizado do contexto social no concelho de Esposende, com a identificação das dinâmicas e carências habitacionais existentes e das características e número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas;
- Identificação das soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- Programação de soluções habitacionais por forma a proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- Estabelecimento da ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover para dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no concelho em condições habitacionais indignas;
- Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito.

A metodologia utilizada baseou-se nas orientações definidas a nível nacional, nomeadamente no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que apresenta o conteúdo basilar deste instrumento estratégico, mas também no quadro de políticas de habitação em vigor a nível nacional. Destaca-se também a importância da procura de exemplos e boas práticas internacionais, nomeadamente em países com uma experiência consolidada nesta matéria e em que a escala local/municipal assume um papel de relevo no quadro das políticas e estratégias de habitação.

Com este enquadramento, o desenvolvimento da ELH de Esposende assentou numa abordagem integrada e integradora da “habitação” como elemento transversal ao desenvolvimento territorial, social e económico, tendo em consideração o exposto nos instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais.



## 2.

# QUADRO DE POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR DA HABITAÇÃO

## 2. QUADRO DE POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR DA HABITAÇÃO

### 2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento

De acordo com o disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, incumbindo ao Estado:

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

O mesmo artigo estipula que “O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

As instituições internacionais assumem a habitação como um bem essencial para a qualidade de vida. A Organização das Nações Unidas, no seu quadro de políticas e recomendações, reforça que “um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada, espaço adequado, acessibilidade física, segurança adequada, segurança no arrendamento, estabilidade estrutural e durabilidade, iluminação, aquecimento e ventilação adequadas, infraestruturas básicas adequadas, qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis e a um custo acessível”.

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. Efetivamente, a qualidade e dignidade da habitação apresenta um impacto direto nas condições de vida da população, em especial ao nível da saúde (física e mental), da economia e integração social e da educação, com efeitos no percurso de vida de cada cidadão.

Não obstante, o direito à habitação pode constituir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, pese embora constitua um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por uma parte significativa da sociedade que é incapaz de aceder ao sistema formal de aprovisionamento residencial por via do mercado. Este contexto evidencia a necessidade da adoção de políticas públicas que garantam a igualdade no acesso a este bem essencial ao indivíduo. Na intervenção direta do Estado, através dos vários níveis de Administração, importa relevar o nível local como o fundamental e prioritário, na medida em que é aquele que conseguirá dar uma melhor resposta, pela proximidade às situações críticas e à delineação e concretização de soluções adequadas e adaptadas.

A relevância do papel do Estado ao nível local, na identificação e caracterização das carências, e na definição e implementação de soluções é afirmada internacionalmente, em países com uma ampla tradição ao nível das políticas públicas, nas quais já estão incorporadas, como elementos estruturantes, as Estratégias Locais de Habitação. Neste contexto, considerou-se vital analisar alguns casos internacionais em que as ELH surgem como ferramentas chave na política de habitação, procurando encontrar inspiração e alinhamento com o exercício realizado em Esposende.

Nos casos analisados no Reino Unido e Austrália, sobressai a existência de pontos comuns com o exercício agora iniciado em Portugal em matéria de políticas de habitação, nomeadamente no que se refere à estrutura e conteúdos da ELH que valorizam a sua adaptação e adequação a cada realidade em detrimento de um normativo que vincule a uma padronização de estratégias, estabelecendo linhas orientadoras e pontos de referência que devem orientar a sua elaboração.

O documento *“Local Housing Strategy Guideline – a step by step for producing a local housing strategy”* (2018), elaborado pelo departamento de Ambiente e Planeamento do Estado de New South Wales, na Austrália<sup>5</sup>, constitui um guia prático sobre a elaboração de uma ELH, embora sem carácter vinculativo ou normativo. O documento apresenta diretrizes para a elaboração das ELH pelos municípios, com base numa metodologia que promove a concertação com a comunidade e os atores locais e regionais e com uma abordagem analítica e estratégica transversal e multidimensional. Estas diretrizes sugerem uma análise e diagnóstico dos fatores demográficos, económicos, sociais, culturais e ambientais, os quais influenciam as dinâmicas de uso do solo e permitem estabelecer os alicerces para uma estratégia adequada e adaptada às especificidades de cada território, que responda às dinâmicas de oferta e de procura identificadas e que tenha em conta os desafios que se lhe erguem associados ao mercado e dinâmicas habitacionais. Em termos de abordagem metodológica, as diretrizes preconizam um processo de elaboração da ELH estruturado em quatro passos.

---

<sup>5</sup> [www.planning.nsw.gov.au/](http://www.planning.nsw.gov.au/)

|           |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.º Passo | Análise de contexto e diagnóstico                                                            | Contexto normativo                                                                                                                                                                                           |
|           |                                                                                              | Diagnóstico da situação de partida, tendo em consideração os indicadores territoriais, demográficos, económicos, sociais e habitacionais que poderão influenciar a dinâmica de oferta e procura de habitação |
|           |                                                                                              | Diagnóstico e identificação de áreas de carência ao nível da habitação, levantamento de necessidades específicas e identificação da oferta habitacional existente                                            |
| 2.º Passo | Visão e objetivos estratégicos e avaliar as opções de resposta às necessidades identificadas | Estabelecer uma visão estratégica a alcançar                                                                                                                                                                 |
|           |                                                                                              | Identificar objetivos estratégicos a cumprir                                                                                                                                                                 |
|           |                                                                                              | Analisar as opções existentes ao nível da implementação da estratégia, considerando a sua articulação com os demais instrumentos de planeamento                                                              |
|           |                                                                                              | Apresentar soluções que permitam responder às necessidades                                                                                                                                                   |
| 3.º Passo | Implementação                                                                                | Preparar a implementação da ELH                                                                                                                                                                              |
|           |                                                                                              | Apresentar publicamente a ELH                                                                                                                                                                                |
|           |                                                                                              | Aprovação da ELH                                                                                                                                                                                             |
| 4.º Passo | Monitorização                                                                                | Monitorizar e avaliar a implementação da ELH                                                                                                                                                                 |

Figura 1. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado)

Fonte: “Local Housing Strategy Guideline – a step by step for producing a local housing strategy” (2018), NSW Government – Planning&Environment

O exemplo da Escócia é paradigmático na delineação de abordagens estratégicas à escala local, que tenham em consideração uma resposta às necessidades de habitação e às especificidades de cada território, resultando essas abordagens locais de um enquadramento normativo estabelecido a nível central pelo “*Housing (Scotland) Act 2001*”<sup>6</sup>, um documento estratégico aprovado pelo Parlamento escocês que procura assegurar o provisionamento de habitação a grupos de risco, a regulação da habitação social e a atribuição de responsabilidades às autoridades locais na delineação de uma política de habitação que cumpra os objetivos estabelecidos a nível central, suportada no levantamento de carências habitacionais e nas dinâmicas de procura e de oferta habitacional.

No caso escocês, as diretrizes para a elaboração das ELH constam do “*Local Housing Strategy Guidance*” (2014)<sup>7</sup>, documento que reflete uma abordagem metodológica similar à adotada na Austrália, suportada numa contextualização territorial, demográfica, social, económica e urbanística, que possibilita aferir (i)

<sup>6</sup> [www.legislation.gov.uk/asp/2001/10/introduction](http://www.legislation.gov.uk/asp/2001/10/introduction)

<sup>7</sup> <https://www.gov.scot/publications/local-housing-strategy-guidance/>

as principais dinâmicas relacionadas com o contexto habitacional, (ii) os principais grupos de carência socioeconómica, (iii) as principais áreas de carência habitacional e (iv) os principais recursos disponíveis para fazer face às necessidades encontradas. A análise e reflexão desta informação permite a delineação de uma visão para os territórios, estruturada e fundamentada, materializada de acordo com os objetivos estratégicos e ações a executar no plano de implementação. Assim, partindo deste diagnóstico, o qual é complementado com os contributos da comunidade e demais agentes estratégicos locais, são delineadas as prioridades de intervenção e as respetivas ações a implementar, as quais são suportadas por um diagnóstico específico de cada prioridade. As soluções identificadas poderão mobilizar recursos provenientes de três níveis: instrumentos de política nacional, instrumentos de política setorial e recursos locais, sendo dada especial relevância à prevenção de situações críticas.

No respeitante ao modelo de monitorização das ELH, os documentos orientadores estabelecem a diretriz de definir *milestones* a alcançar ao longo da implementação da ELH e apresentam propostas pragmáticas de estrutura do plano de ação, orientadas para a simplificação do processo de monitorização e verificação de resultados. Importa referir que as ELH quando enquadradas em contextos de política de habitação mais amplos, tal como o pretendido pelo Município de Esposende constituem instrumentos-chave de aferição de carências estruturais no acesso à habitação e de desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta e de procura habitacional, bem como de caracterização de contextos que determinam cenários de maior ou menor fragilidade e coesão socio territorial.

Neste contexto e face ao papel estruturante detido pelos municípios no que respeita à habitação e inclusão social, as ELH assumem-se como instrumentos vitais de planeamento de iniciativa municipal, reforçando a capacidade de intervenção local nestas áreas. De forma pragmática, as ELH definem a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes no que se refere ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e objetivos a alcançar no seu período de vigência e definir as soluções habitacionais a desenvolver, bem como a sua prioritização. A ELH deve ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras áreas consideradas relevantes para a elaboração da estratégia.

Em Portugal, à semelhança do que ocorre internacionalmente, não há uma estrutura rígida para a elaboração de uma ELH. O Decreto-lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, programa de 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, define no artigo 30.º que em alinhamento com os doze princípios constantes do artigo 3.º “e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia

local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território (...)".



Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Como referido e esquematizado na Figura 2, os princípios fundamentais a observar aquando da elaboração da Estratégia Local de Habitação preconizam que:

- **Princípio da acessibilidade habitacional:** segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- **Princípio do planeamento estratégico local:** em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- **Princípio da integração social:** no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando -se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- **Princípio da estabilidade:** segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais

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

- **Princípio da cooperação:** pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação:** no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- **Princípio da equidade:** segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- **Princípio da perequação:** pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da reabilitação do edificado:** segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento:** no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades:** de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas

com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

- **Princípio da sustentabilidade ambiental:** segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Dando cumprimento ao enquadramento e princípios expostos e no seguimento dos exemplos internacionais abordados, a elaboração e implementação da ELH do concelho de Esposende deve garantir a articulação deste instrumento estratégico municipal com os demais instrumentos estratégicos de atuação municipal como o urbanismo, a ação social, e com outras ferramentas operacionais que permitam a sua implementação. Em termos metodológicos, o processo adequou-se ao contexto e premissas locais, respeitando assim as diretrizes nacionais (Figura 3) e internacionais que defendem a necessária adaptação e respeito pelo contexto local.

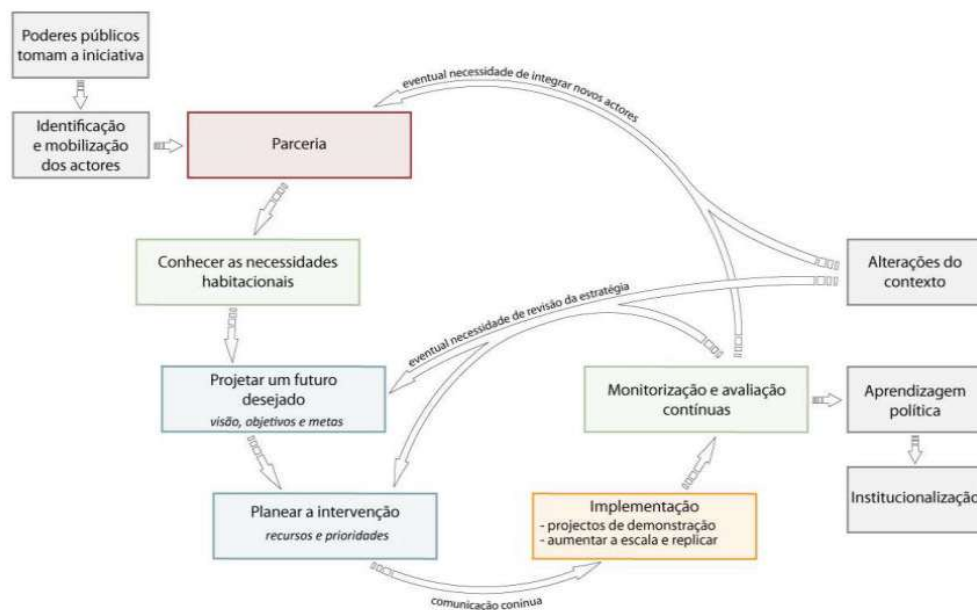


Figura 3. Processo de elaboração e implementação de uma ELH

Fonte: Portal da Habitação

## 2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e a Estratégia Local de Habitação

O direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, sendo a política de habitação considerada uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e de vida em comunidade, bem como à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Reconhecendo a habitação como uma temática de prioridade nacional, foi publicada, a 3 de setembro de 2019, a [Lei de Bases da habitação \(LBH\)](#) ([Lei n.º 83/2019](#)), que representa o culminar de um forte debate na agenda política nacional, e que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A LBH obedece aos princípios da universalidade e igualdade pelo que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde. A LBH é direcionada para a proteção de pessoas e famílias, especialmente as que se encontram em situação de especial vulnerabilidade, como as que estão em situação de sem abrigo, os menores que sejam vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional; bem como as que não têm uma habitação de dimensão e adequada aos residentes e com condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade.

Considerando as diretrizes da LBH, o Estado deve assumir-se como o garante do direito à habitação, cabendo-lhe programar e executar uma política de habitação integrada em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social e que assegurem conformidade em relação à vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional, pressupondo a adaptação dos instrumentos existentes às necessidades identificadas nas ELH.

A LBH prevê a criação do Programa Nacional de Habitação (PNH), um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica dos objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. O PNH deverá estar articulado com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas.

A LBH, destacando o papel das autarquias locais, sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte dos municípios, no âmbito das suas atribuições e competências ([Decreto-Lei](#)

n.º105/2018, de 29 de novembro), coincidindo com a figura de ELH entretanto definida. Esta Lei estipula igualmente que a Carta Municipal de Habitação (CMH), instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, deverá ser articulada, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, sendo esse o exercício conducente à ELH.

O papel dos municípios em matéria de execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos (Figura 4), confere-lhes responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que concerne ao seu papel<sup>8</sup> (i) na construção, reabilitação, arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados; (ii) na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional; (iii) na promoção da regeneração urbana nas áreas degradadas, e da reconversão, sempre que possível, das AUGI; (iv) na promoção de operações de autoconstrução, autoacabamento, autorreabilitação, destinadas a habitação própria; (v) na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Para a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:

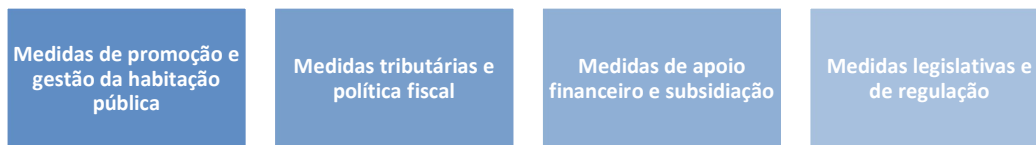


Figura 4. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação (adaptado)

Em articulação com as diversas medidas e políticas existentes, a LBH consagra a necessidade de ser conferido maior apoio aos cidadãos que apresentem não ter condições de aceder ao mercado privado de habitação, nomeadamente para os jovens, para as famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica, assim como estabelece a necessidade de integração de medidas de proteção especial para grupos vulneráveis<sup>9</sup> (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional). A lei consagra ainda a introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento

<sup>8</sup> Artigo 21º da LBH

<sup>9</sup> Artigo 8º da LBH

de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, é reforçada a importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação, sendo de destacar a consagração a possibilidade de a Assembleia Municipal aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, que determina a prioridade do município no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas, e habilita o Município a recorrer a um conjunto alargado de instrumentos disponíveis<sup>10</sup>.

Nos últimos anos, as várias políticas públicas da área da habitação foram revistas, baseadas na Estratégia Nacional para a Habitação (ENH), para o período temporal 2015-2031, aprovada pela RCM n.º 48/2015, de 15 de julho<sup>11</sup>. A ENH visou dar resposta à necessidade de criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente no que se refere à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, dando resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas ao longo dos anos, adaptando-se e aproximando o quadro normativo e as políticas públicas em vigor na temática da habitação.

O diagnóstico que esteve no alicerce da elaboração da ENH revelou a escassa relevância da atuação do Estado, ao longo dos anos, em termos de promoção de políticas de habitação, destacando-se o foco dado ao apoio ao crédito à habitação, que contribui para o endividamento das famílias e para a exclusão no acesso à habitação, ao invés do investimento em programas de realojamento, incentivos ao arrendamento, programas de promoção direta e programas de reabilitação de edifícios. A ENH integra um conjunto de medidas concretas associadas, quais as entidades competentes na sua implementação e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operacional, sustentada em três pilares, reforçados agora com a LBH: reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos (Tabela 1).

---

<sup>10</sup> Artigo 22º da LBH

<sup>11</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/69812100>

Tabela 1. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação

| PILARES                      | DESAFIOS                                                                    | MEDIDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reabilitação urbana          | → Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura</li> <li>→ Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios</li> <li>→ Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas</li> <li>→ Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades</li> <li>→ Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios</li> </ul> |
|                              | → Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas</li> <li>→ Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas</li> <li>→ Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos</li> <li>→ Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
|                              | → Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação</li> <li>→ Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU)</li> <li>→ Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Arrendamento habitacional    | → Dinamizar o mercado de arrendamento                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente</li> <li>→ Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional</li> <li>→ Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada</li> <li>→ Consolidar o mercado social de arrendamento</li> <li>→ Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda</li> <li>→ Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento</li> </ul>                                         |
|                              | → Integrar e valorizar os bairros e a habitação social                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado</li> <li>→ Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão</li> <li>→ Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio</li> <li>→ Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central</li> <li>→ Erradicar os núcleos de alojamentos precários</li> </ul>                                                                                                    |
| Qualificação dos alojamentos | → Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU</li> <li>→ Assegurar o acesso das vítimas de violência doméstica à habitação</li> <li>→ Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo</li> <li>→ Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
|                              | → Corresponder às novas realidades sociais e demográficas                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias</li> <li>→ Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego</li> <li>→ Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                              | → Promover a melhoria das condições de alojamento                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada</li> <li>→ Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios</li> <li>→ Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto</li> <li>→ Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |

Fonte: Estratégia Nacional para a Habitação, RCM n.º 48/2015

A aprovação da ENH foi um primeiro passo para a resposta aos vários desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais que demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Neste contexto, reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida da população, para a revitalização e competitividade das cidades e para o aumento da coesão social e territorial a RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio<sup>12</sup>, aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**. A NGPH está orientada para as pessoas e centrada na regeneração urbana, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental, assume a missão de: (1) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; e (2) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Para alcançar a missão, foram estabelecidos quatro objetivos complementares e com fortes relações enérgicas entre si, conforme se apresenta esquematicamente na Figura 5 e de forma mais detalhada de seguida.

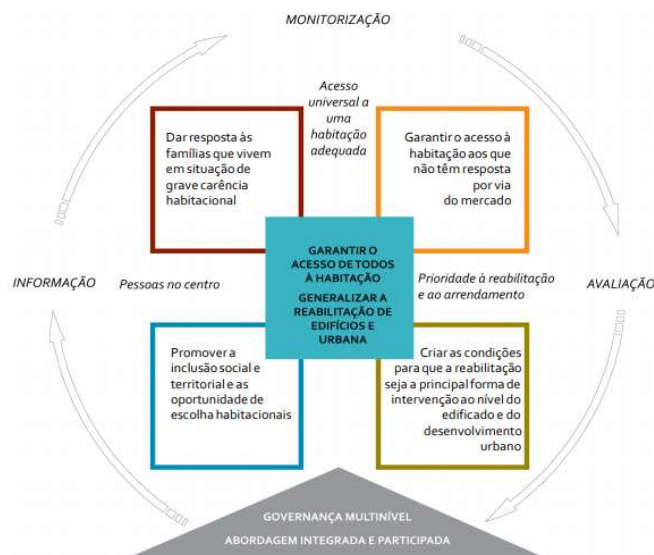


Figura 5. Articulação entre missão, princípios e objetivos

Fonte: Para uma nova geração de políticas de Habitação: sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017

<sup>12</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/115211109>

O objetivo “**dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**” foca-se na necessidade de garantir que a política de habitação concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma eficaz e justa, mediante (i) a criação de instrumentos de apoio e de um enquadramento legal e regulamentar adequados e suficientemente flexíveis face às diferentes necessidades e situações específicas das famílias, dos promotores e dos contextos locais; (ii) o reforço dos instrumentos (ver Tabela 2) e dos recursos disponibilizados para apoio à promoção de oferta de habitação para este fim; e, também, (iii) o reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para a reabilitação do parque habitacional de propriedade pública.

Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”

| Instrumento                                                       | Objetivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</b>      | Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.<br>No âmbito deste programa, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio ao abrigo 1.º Direito. |
| <b>Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</b> | Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

O objetivo “**garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**”, está focado na promoção de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, mediante a criação de um conjunto de instrumentos (ver Tabela 3) que, de forma integrada e complementar, possam ultrapassar os obstáculos identificados ao nível do arrendamento habitacional e alcançar as metas definidas.

Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”

| Instrumento                               | Objetivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programa de Arrendamento Acessível</b> | Promover a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Tem por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento</b> | Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.                                                                   |
| <b>Instrumentos de captação de oferta</b>                    | Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</b>   | Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. |
| <b>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</b>    | Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.                                                                         |
| <b>Programa Porta 65 Jovem</b>                               | Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

O objetivo “**criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**”, pretende tornar a reabilitação a intervenção predominante, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas, crucial para a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável. Deste modo, é necessário alavancar o investimento privado em prol da reabilitação do edificado e garantir que existe um leque de instrumentos de apoio ao investimento (ver Tabela 4) em reabilitação, capazes de dar resposta às condições específicas deste modelo de negócio e suficientemente atrativos para incentivar a captação de investimento de diferentes tipos de promotores, sejam estes públicos ou privados.

Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “**Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**”

| Instrumento                                                                         | Objetivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projeto Reabilitar como Regra</b>                                                | Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado</b> | Minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.                                                |
| <b>Programa Reabilitar para Arrendar</b>                                            | Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização</b>                   | Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, e complementarmente promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação |

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Urbanas (IFRRU 2020)</b>                                                                                        | Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadradas por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Casa Eficiente 2020</b>                                                                                         | Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana</b>                        | Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</b> | Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social. |
| <b>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na vertente da Eficiência Energética</b>                     | Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.                                                               |

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

Por último, o objetivo **“promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”** pretende que os instrumentos (ver Tabela 5) a desenvolver e modelos a implementar sejam capazes de prevenir a criação de novos fenómenos de exclusão socioterritorial, mediante a promoção da dispersão territorial da oferta habitacional de interesse social disponível, como evitar a segregação social nos bairros de arrendamento públicos existentes e facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional.

Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”

| Instrumento                                                                                                                    | Objetivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programa da Habitação ao Habitat</b>                                                                                        | Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa. |
| <b>Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</b> | Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.                                                                                                                                     |
| <b>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</b>                                                   | Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Chave na Mão — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</b>                                            | Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.                                                                                                                                                                               |

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

Além de considerar a articulação estabelecida com diversas medidas das políticas nacional e europeia através da ENH, a NGPH articula-se com documentos e instrumentos estratégicos que visam dar resposta às necessidades de grupos mais vulneráveis, como por exemplo, a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica, assim como com instrumentos que atuem a uma escala mais local, elaborados e operacionalizados por quem conhece as especificidades e necessidades de cada território, numa lógica de descentralização e de subsidiariedade.

A **Estratégia Local de Habitação**, prevista nos diversos documentos estratégicos supramencionados, promove a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais e garante que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socioterritorial das comunidades menos favorecidas. Para tal, é concretizada uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, assegurando a integração de políticas públicas em diversos domínios (Figura 6), a ação concertada dos atores públicos e privados e a necessidade de partilha de recursos e de compromissos, com uma visão e um modelo de intervenção transparente, pragmático e mensurável sustentado na priorização de atuações.

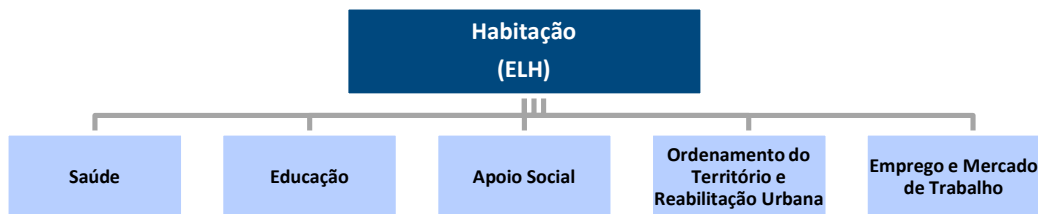


Figura 6. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação”

A ELH é, assim, um veículo instrumental na concretização dos princípios orientadores da NGPH, operacionalizando a passagem de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo e a passagem de uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.



# 3.

## CONTEXTO LOCAL E DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO E HABITACIONAL

### 3. CONTEXTO LOCAL E DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO E HABITACIONAL

Este capítulo compreende o cenário base para a elaboração da Estratégia Local de Habitação de Esposende e engloba um diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho, o que permite aferir as principais carências e necessidades habitacionais. Neste contexto, integra os seguintes elementos:

- **Contexto territorial e urbanístico:** enquadramento do concelho em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano;
- **Contexto social e económico:** identificação das principais características demográficas e necessidades sociais;
- **Contexto habitacional:** caracterização do parque edificado e identificação das principais necessidades e carências habitacionais.

De acordo com a informação analisada é apresentada uma sistematização das necessidades identificadas e dos recursos habitacionais existentes no território de intervenção, o que permite obter um quadro de referência para a definição da estratégia e das soluções habitacionais para o concelho de Esposende.

#### 3.1 Contexto territorial e urbanístico

Localizado na Região Norte (NUTS II), o concelho de Esposende integra a sub-região do Cávado (NUTS III) juntamente com os concelhos de Amares, Barcelos, Braga, Terras de Bouro e Vila Verde.

O concelho de Esposende confina a norte com o concelho de Viana do Castelo, a este com o concelho de Barcelos, a sul com o concelho de Póvoa de Varzim e a oeste com o Oceano Atlântico, desenvolvendo-se longitudinalmente ao longo de uma linha de costa que se estende por 18 km. O concelho ocupa uma área de 95,41 km<sup>2</sup> distribuída por nove freguesias<sup>13</sup> (Figura 7).

---

<sup>13</sup> Antas, Forjães, Gemeses, Vila Chã, UF de Apúlia e Fão, UF de Belinho e Mar, UF de Esposende, Marinhãs e Gandra, UF de Fonte Boa e Rio Tinto, UF de Palmeira de Faro e Curvos.

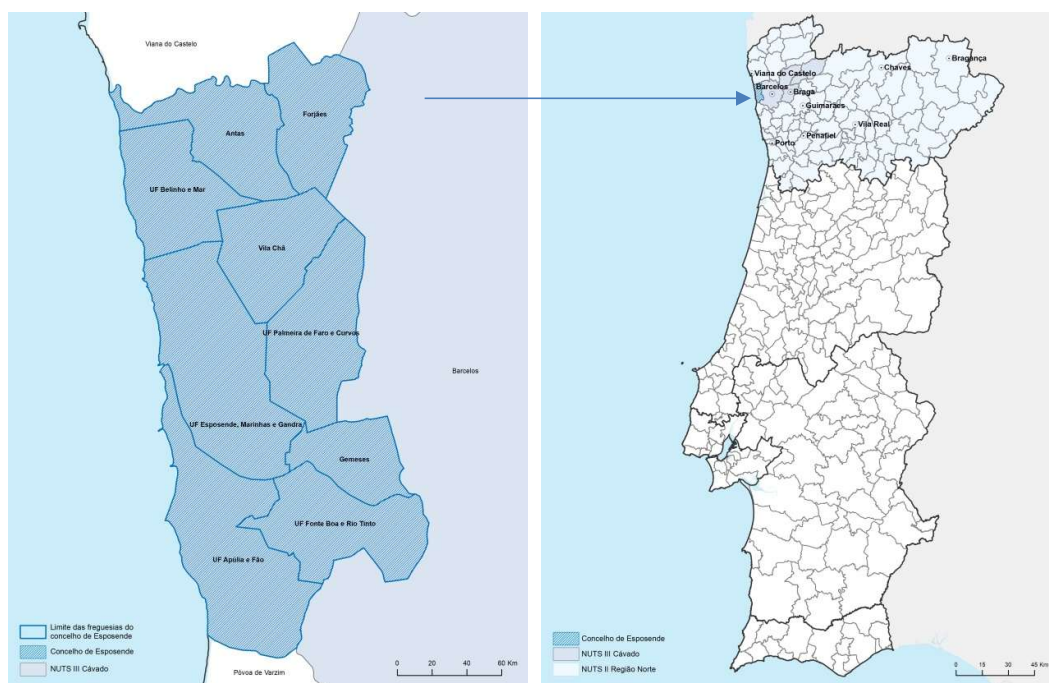


Figura 7. Enquadramento geográfico do concelho de Esposende

Fonte: SPI, 2019

Com uma localização privilegiada e central no triângulo formado pelos concelhos de Porto, Viana do Castelo e Braga, o concelho de Esposende é servido por vias de distribuição rodoviária, nomeadamente a A28, que liga ao Porto e Viana do Castelo (distâncias de 50 km/45 minutos e 30 km/30 minutos) e a A11 que estabelece a ligação a Braga (38 km/30 minutos). A A28 permite ainda uma rápida ligação ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro/Aeroporto do Porto (cerca de 44 km/29 minutos) e à fronteira com Espanha, em Vila Nova de Cerveira (cerca 58 km/40 minutos).

De salientar ainda a rede de estradas municipais e nacionais que permite a ligação intraconcelhia e a ligação às principais vias de distribuição, destacando-se a EN 13, que atravessa o concelho no sentido norte-sul ao longo da linha de costa e a EN 103, que estabelece a ligação a Barcelos e a Braga (Figura 7).

O concelho não é servido pela ferrovia, sendo este meio de transporte apenas acessível através do concelho limítrofe de Barcelos.

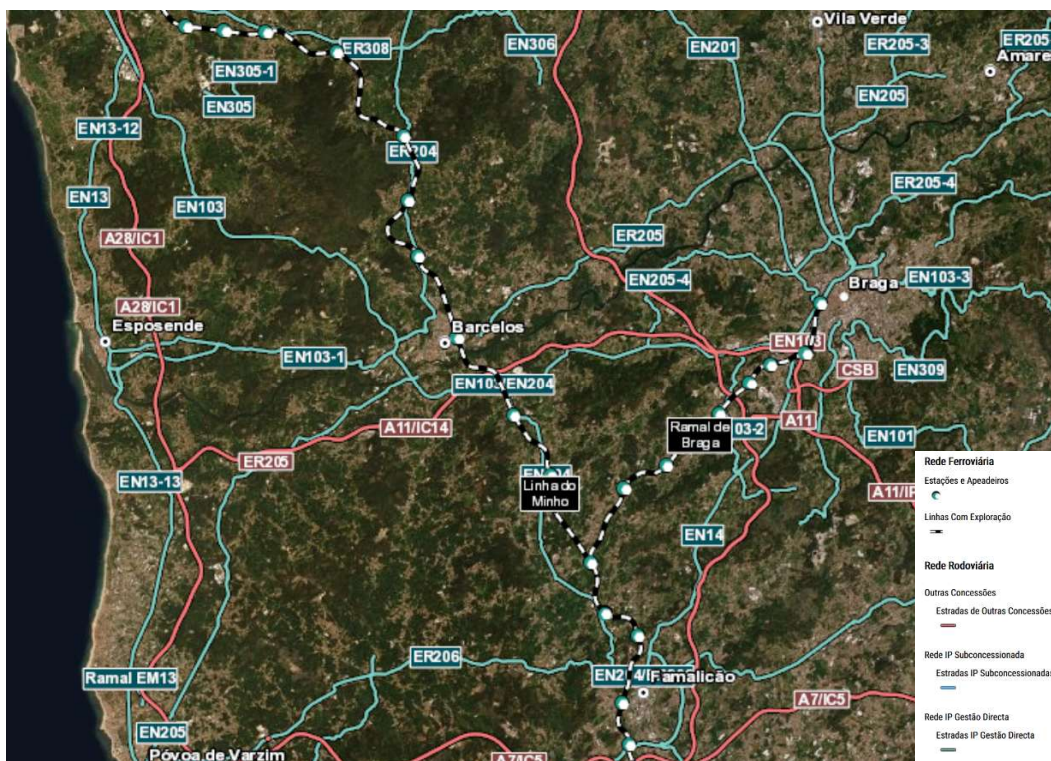


Figura 8. Excerto do mapa das acessibilidades para a área do concelho de Esposende

Fonte: [www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede](http://www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede)

Relativamente ao transporte público (TP) de passageiros (ver Figura 9 com mapas de intensidades de circulação de TP), existem ligações diárias rodoviárias estabelecidas no interior do concelho e entre este e os concelhos limítrofes, com especial destaque para as ligações diretas a Barcelos e Braga, conforme informação disponível no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da CIM<sup>14</sup>. Neste domínio é também de destacar a existência de redes de transporte expresso para outros territórios.

<sup>14</sup> Disponível em [www.cimcavado.pt/wp-content/uploads/2017/06/1-Relat%C3%B3rio-Final-PAMUS.pdf](http://www.cimcavado.pt/wp-content/uploads/2017/06/1-Relat%C3%B3rio-Final-PAMUS.pdf)

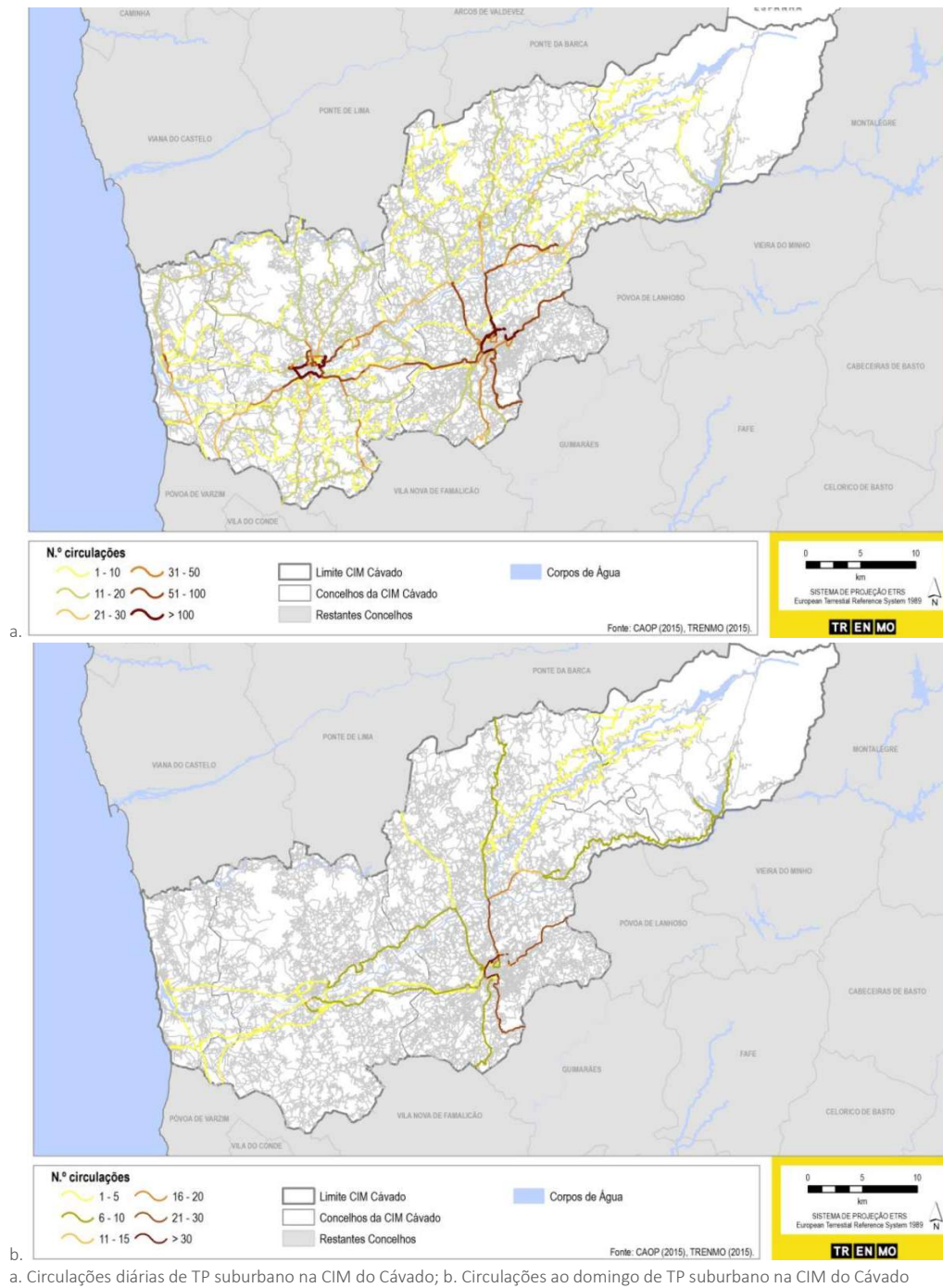


Figura 9. Intensidade de transporte público entre concelhos da CIM do Cávado

Fonte. PAMUS CIM do Cávado

Ainda no domínio da mobilidade, a análise dos fluxos pendulares dos últimos registos censitários (2011) revela uma maior expressão dos fluxos diários de saída em detrimento dos de entrada no concelho de

Esposende (Tabela 6). No contexto intermunicipal apenas o concelho de Braga se destaca com um valor superior dos fluxos de entrada que de saída.

Tabela 6. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011

| Unidade territorial  | Proporção da população residente que sai da unidade territorial (movimentos pendulares) (%) |             | Proporção da população residente que entra na unidade territorial (movimentos pendulares) (%) |            |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                      | 2001                                                                                        | 2011        | 2001                                                                                          | 2011       |
| Região Norte (NUTII) | 2,1                                                                                         | 2,5         | 0,7                                                                                           | 0,8        |
| Cávado (NUTIII)      | 7,8                                                                                         | 8,7         | 5,4                                                                                           | 5,8        |
| <b>Esposende</b>     | <b>16,0</b>                                                                                 | <b>19,7</b> | <b>8,7</b>                                                                                    | <b>8,4</b> |
| Amares               | 19,0                                                                                        | 23,0        | 6,3                                                                                           | 7,3        |
| Barcelos             | 12,3                                                                                        | 13,9        | 6,1                                                                                           | 8,3        |
| Braga                | 10,2                                                                                        | 11,2        | 15,7                                                                                          | 15,6       |
| Terras de Bouro      | 13,0                                                                                        | 12,3        | 5,5                                                                                           | 6,3        |
| Vila Verde           | 16,5                                                                                        | 19,3        | 5,1                                                                                           | 6,6        |

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – 2001 e 2011

O sistema de centralidades urbanas do concelho de Esposende, conforme disposto no Plano Diretor Municipal de Esposende (PDM)<sup>15</sup>, reparte-se nos seguintes níveis funcionais:

- Nível 1: Esposende;
- Nível 2: Apúlia, Fão, Forjães e Palmeira de Faro;
- Nível 3 – centralidades dos restantes aglomerados.

O PDM de Esposende estabelece igualmente a classificação e qualificação do solo, em duas classes: solo rural e solo urbano, conforme apresentado na Planta de Ordenamento - Qualificação Funcional do Solo (Figura 10).

<sup>15</sup> A revisão do PDM de Esposende foi publicada através do [Aviso n.º 10643/2015](#), tendo sido alvo da primeira alteração através do [Aviso n.º 17167/2019](#). Mais informação [aqui](#).

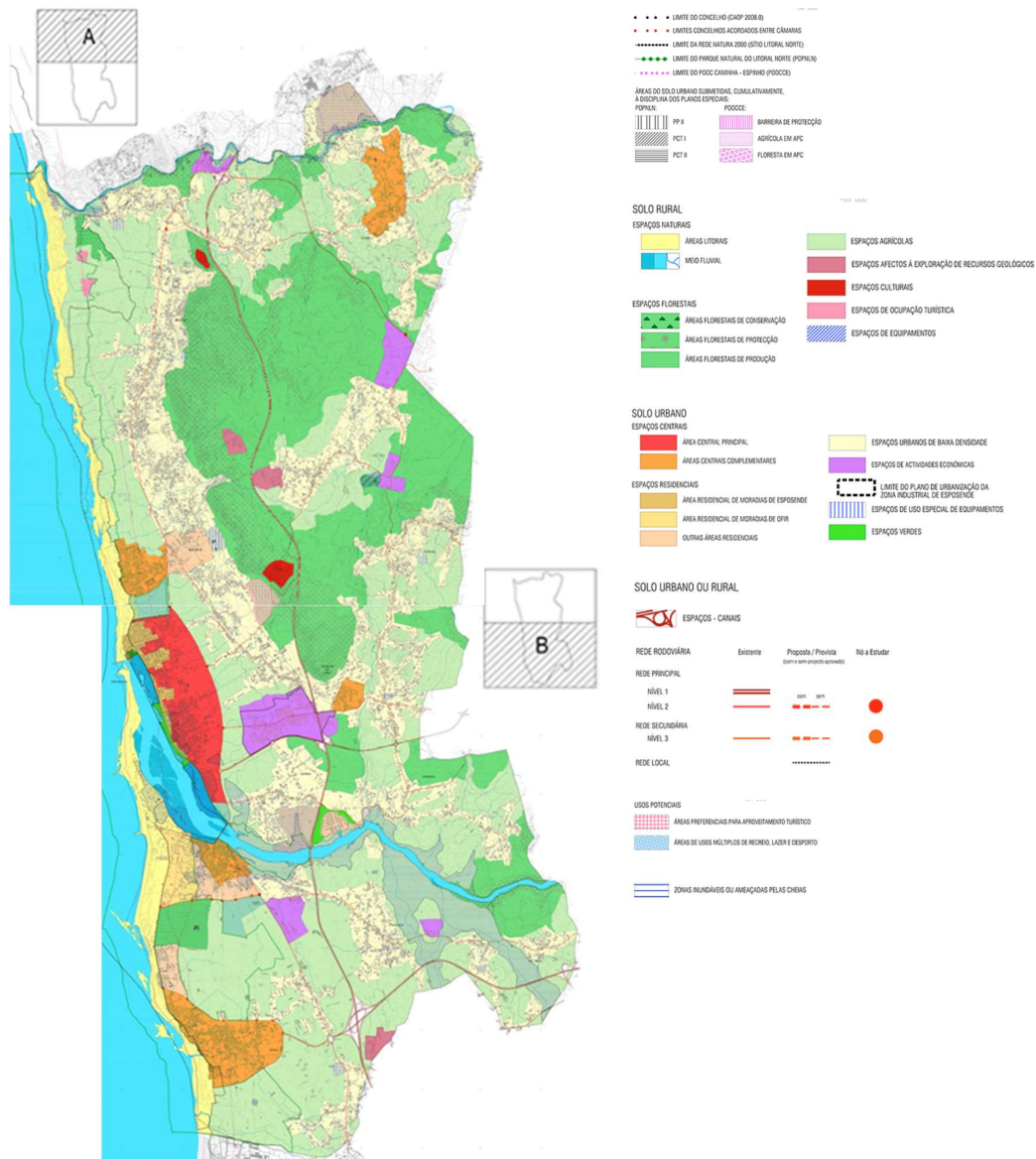


Figura 10. Planta de Ordenamento do PDM de Esposende – Qualificação Funcional do Solo

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, Plano Diretor Municipal

O solo urbano, classe em que se enquadrarão soluções habitacionais a definir na presente ELH, qualifica-se em função da sua situação urbanística efetiva, em solo urbanizado e solo urbanizável (Figura 11).

Funcionalmente o solo urbano qualifica-se em diversas categorias e subcategorias de espaço, destacando-se as seguintes:

- **Espaços centrais:** integram as áreas de território correspondentes aos aglomerados de matriz urbana e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins

habitacionais, comerciais, de serviços ou turísticos, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais constituem os seus usos dominantes, podendo ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis. Os Espaços centrais desdobram-se nas subcategorias (i) área central principal, situada na Cidade de Esposende; e (ii) áreas centrais complementares, situadas em Marinhãs, Apúlia, Fão, Forjães e Palmeira de Faro;

- **Espaços residenciais:** englobam áreas dominantemente habitacionais e destinam-se à localização e implantação de edifícios com fins habitacionais, sem prejuízo de, como usos complementares, neles se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais, de serviços ou turísticas, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos urbanos, podendo ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis. Integram as subcategorias (i) área residencial de moradias de Esposende; (ii) área residencial de moradias de Ofir; e (iii) Outras áreas residenciais;
- **Espaços urbanos de baixa densidade:** integram manchas edificadas resultantes de expansões urbanas de génese essencialmente espontânea e com débil estruturação urbanística, apresentando um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com usos não habitacionais, num contexto de baixa densidade de ocupação.

De acordo com o disposto no artigo 44.º do Regulamento do PDM de Esposende, em solo urbano, regra geral, a construção de novos edifícios só pode ser viabilizada em lotes e parcelas integrantes de operações de loteamento com alvará eficaz, de acordo com a respetiva disciplina; e em parcelas que cumpram cumulativamente as seguintes condições: (i) serem confinantes com via pública habilitante; (ii) essa via estar dotada de redes públicas de abastecimento de água, drenagem de esgotos domésticos e fornecimento de energia elétrica.

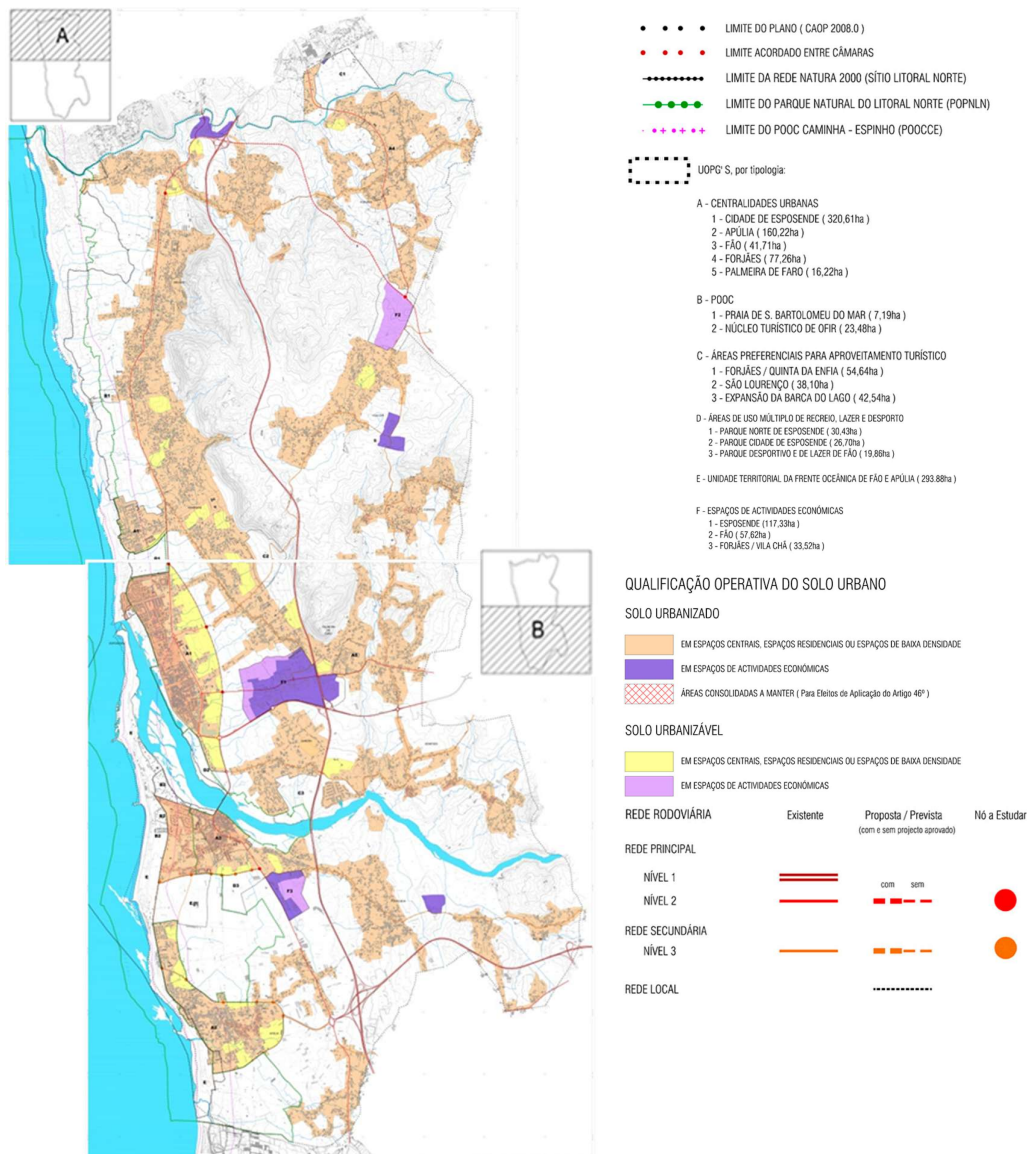


Figura 11. Planta de Ordenamento do PDM de Esposende – Qualificação Operativa: Solo Urbanizado e Solo Urbanizável

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, Plano Diretor Municipal

No respeitante à distribuição da mancha urbana verifica-se atualmente uma densificação construtiva e uma maior área edificada/consolidada em solo urbanizado da União de Freguesias de Esposende, Marinhas e Gandra e da União de Freguesias de Apúlia e Fão. Estas duas freguesias correspondem igualmente às que apresentam uma maior área disponível em solo urbanizável (Tabela 7).

Tabela 7. Solo urbanizado e solo urbanizável: área total, ocupada e disponível

| Freguesias                         | Solo urbano           | Solo urbanizado (consolidado) | Solo urbanizável           |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                    | Área total (hectares) | Área ocupada (hectares)       | Área disponível (hectares) |
| Antas                              | 234,19                | 1,39                          | 8,18                       |
| Forjães                            | 305,35                | 2,24                          | 4,03                       |
| Gemeses                            | 178,66                | 8,31                          | 2,81                       |
| UF de Apúlia e Fão                 | 537,36                | 91,28                         | 51,27                      |
| UF de Belinho e Mar                | 229,33                | s.i.                          | 8,01                       |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 824,72                | 110,54                        | 96,73                      |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 214,52                | s.i.                          | s.i.                       |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 460,09                | 5,31                          | 4,77                       |
| UF de Vila Chã                     | 173,86                | s.i.                          | 8,77                       |
| <b>Total - Concelho</b>            | <b>3.158,08</b>       | <b>219,07</b>                 | <b>184,57</b>              |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

A análise detalhada do parque habitacional é apresentada no ponto 3.3, contudo, no que se refere à disponibilidade de espaços passíveis de acolher novas áreas residenciais, os dados apresentados na Tabela 7 revelam a sua existência em todas as freguesias do concelho.

No domínio urbanístico e seguinte os princípios e prioridades da NGPH e do Programa 1º Direito, estão em vigor por um período de 10 anos, quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemáticas:

- ARU/ORU do centro urbano de Esposende ([Aviso n.º 5652/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26](#));
- ARU/ORU do centro urbano de Marinhas ([Aviso n.º 5652/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26](#));
- ARU/ORU do centro urbano de Apúlia ([Aviso n.º 5652/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26](#));
- ARU/ORU do centro urbano de Fão ([Aviso n.º 5652/2018 - Diário da República n.º 81/2018, Série II de 2018-04-26](#));

## SÍNTESE

- Localização privilegiada no contexto regional, face aos eixos rodoviários fundamentais que atravessam o concelho, e que favorecem a acessibilidade à Área Metropolitana do Porto, a Braga e a Viana do Castelo, e que conferem ao um posicionamento geoestratégico favorável à atração e fixação de população e de atividades económicas.
- Sistema urbano polarizado pela cidade de Esposende, incluindo lugar central de Apúlia e Fão, verificando-se uma maior densificação construtiva nestas freguesias do concelho, sendo o restante território concelhio de carácter mais rural.
- Forte complementaridade estabelecida entre Esposende e os concelhos limítrofes, evidenciada pela elevada expressão dos movimentos pendulares de saída para trabalhar ou estudar.
- Disponibilidade de espaços urbanos passíveis de acolher novas áreas residenciais em todas as freguesias do concelho.
- Áreas de Reabilitação Urbana com ORU sistemáticas, nos aglomerados com áreas antigas e áreas críticas do ponto de vista da conservação do edificado, com um conjunto de serviços públicos que garante a qualidade de vida dos residentes.

## 3.2 Contexto social e económico

### 3.2.1 População e demografia

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho de Esposende 34.254 pessoas, registando-se um aumento de 2,8% face a 2001, com especial incidência nas freguesias de Forjães e UF de Palmeira de Faro e Curvos (ambas com uma variação positiva de 7,4%) e UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (6,8%), contrastando com as variações negativas verificadas em igual período na UF de Belinho e Mar (-9,3%), na freguesia de Gemeses (-3,3%) e UF de Fonte Boa e Rio Tinto (-1,5%). A população concentra-se sobretudo na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (32,4%), onde se encontra a sede de concelho, correspondendo a 11.111 habitantes em 2011, e na UF de Apúlia e Fão (21,3%), correspondendo a 7.301 habitantes. Por outro lado, as freguesias menos populosas do concelho eram, em 2011, Gemeses, Vila Chã e UF de Fonte Boa e Rio Tinto, com 1.078, 1.419 e 1.944 habitantes, respetivamente (Tabela 8).

Ao contrário da tendência de aumento populacional verificada entre 2001 e 2011, de acordo com as Estimativas Provisórias Anuais da População Residente de 2018, verificou-se uma diminuição de cerca de 0,6% da população face a 2011 no concelho de Esposende, situando-se nos 34.057 habitantes, o que corresponde a um decréscimo previsional de 197 habitantes em sete anos, acompanhando, embora de forma menos expressiva, a tendência de perda populacional observada a nível regional e sub-regional e nos restantes concelhos da NUT III Cávado.

No que respeita ao **perfil demográfico**, são vários os indicadores que o caracterizam. Relativamente ao índice de envelhecimento da população no concelho de Esposende, este era de 89,3 em 2011. As estimativas provisórias referentes a 2018 apontam para um valor de 122,0, confirmando a tendência de agravamento do envelhecimento demográfico observável no contexto sub-regional e regional. Ainda assim, é de relevar que, quando comparado com os valores apresentados a outras escalas, o concelho de Esposende apresenta um valor inferior à média nacional (159,4), regional (159,6) e sub-regional (127,6) em 2018, sendo, inclusive, o segundo concelho da sua sub-região com o índice de envelhecimento mais baixo, apenas superior ao registado no concelho de Braga (115,7). Ao nível das freguesias, o índice de envelhecimento apresentava, em 2011, valores mais expressivos na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (327,7), na freguesia de Antas (123,7), UF de Fonte Boa e Rio Tinto (107,9) e freguesia de Vila Chã (100,9) (Figura 12).

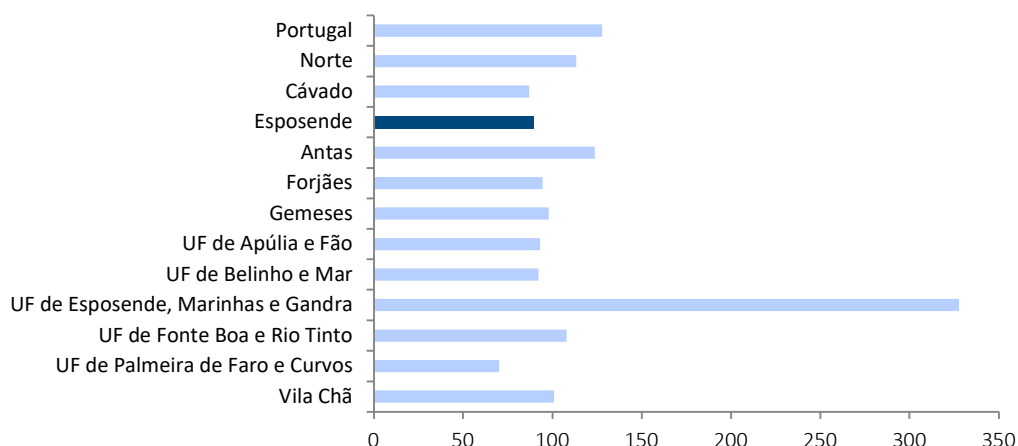


Figura 12. Índice de envelhecimento em 2011 (nº)

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A análise das estimativas populacionais por grupos etários indica uma tendência de decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho. Em 2011, 16,5% da população tinha idade inferior a 15 anos (5.655 pessoas), estimando-se que este valor tenha diminuído para 14,2% em 2018. No que respeita à proporção de população idosa (com 65 ou mais anos), correspondente a 14,7% (5.049 pessoas) em 2011, estima-se que em 2018 ascenda a 17,3%. Apesar deste acompanhamento da tendência nacional de envelhecimento populacional, as percentagens de população idosa no concelho são inferiores às médias, nacional (21,8%), regional (20,5%) e sub-regional (17,5%).

A UF de Palmeira de Faro e Curvos apresentava, em 2011, a estrutura etária mais jovem (18,1% da população residente com idade inferior a 15 anos), enquanto a UF de Esposende, Marinhãs e Gandra apresentava a população mais envelhecida, com 54,3% do total dos residentes com idade superior a 65 anos, evidenciando um envelhecimento da sede de concelho. Contudo, apesar da tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, reitera-se que o concelho apresenta uma estrutura etária relativamente jovem comparativamente com as restantes escalas de análise (Tabela 8).

Face aos quantitativos populacionais verificados em 2011, a densidade populacional a nível concelhio era de 359,0 habitantes/km<sup>2</sup>, um valor superior ao registado à escala nacional, regional e sub-regional. A UF de Esposende, Marinhãs e Gandra, a UF de Apúlia e Fão e a freguesia de Forjães correspondiam aos principais núcleos de concentração urbana e populacional do concelho, apresentando uma densidade populacional de 641,9 habitantes/km<sup>2</sup>, 448,2 habitantes/km<sup>2</sup> e 333,4 habitantes/km<sup>2</sup>, respetivamente. Estas freguesias contrastavam com a freguesia de Vila Chã e a UF de Fonte Boa e Rio Tinto que apresentavam valores de densidade populacional na ordem dos 166,9 habitantes/km<sup>2</sup> e 187,3 habitantes/km<sup>2</sup>, respetivamente.

Tabela 8. Indicadores demográficos do concelho de Esposende

| Unidade Territorial                | População residente (N.º) |               |               | Variação da população residente (%) |             | Densidade populacional (hab/km²) |              | População residente com 14 ou menos anos de idade (%) |             | População residente com 65 ou mais anos de idade (%) |             | Índice de envelhecimento (N.º) |              |
|------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------|
|                                    | 2001                      | 2011          | 2018          | 2001-2011                           | 2011-2018   | 2011                             | 2018         | 2011                                                  | 2018        | 2011                                                 | 2018        | 2011                           | 2018         |
| <b>Portugal</b>                    | 10.356.117                | 10.562.178    | 10.276.617    | 2,0                                 | -2,7        | 114,5                            | 111,4        | 14,9                                                  | 13,7        | 19,0                                                 | 21,8        | 127,8                          | 159,4        |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 3.687.293                 | 3.689.682     | 3.572.583     | 0,1                                 | -3,2        | 173,3                            | 167,8        | 15,1                                                  | 12,8        | 17,1                                                 | 20,5        | 113,3                          | 159,6        |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 393.063                   | 410.169       | 403.891       | 4,3                                 | -1,5        | 329,2                            | 324,2        | 16,4                                                  | 13,7        | 14,3                                                 | 17,5        | 87,0                           | 127,6        |
| <b>Esposende</b>                   | <b>33.325</b>             | <b>34.254</b> | <b>34.057</b> | <b>2,8</b>                          | <b>-0,6</b> | <b>359,0</b>                     | <b>357,0</b> | <b>16,5</b>                                           | <b>14,2</b> | <b>14,7</b>                                          | <b>17,3</b> | <b>89,3</b>                    | <b>122,0</b> |
| Antas                              | 2.163                     | 2.221         | n.d.          | 2,7                                 | n.d.        | 244,9                            | n.d.         | 14,6                                                  | n.d.        | 18,1                                                 | n.d.        | 123,7                          | n.d.         |
| Forjães                            | 2.577                     | 2.767         | n.d.          | 7,4                                 | n.d.        | 333,4                            | n.d.         | 16,8                                                  | n.d.        | 15,8                                                 | n.d.        | 94,4                           | n.d.         |
| Gemeses                            | 1.115                     | 1.078         | n.d.          | -3,3                                | n.d.        | 193,5                            | n.d.         | 17,0                                                  | n.d.        | 16,6                                                 | n.d.        | 97,8                           | n.d.         |
| UF de Apúlia e Fão                 | 7.166                     | 7.301         | n.d.          | 1,9                                 | n.d.        | 448,2                            | n.d.         | 16,1                                                  | n.d.        | 15,0                                                 | n.d.        | 93,0                           | n.d.         |
| UF de Belinho e Mar                | 3.527                     | 3.199         | n.d.          | -9,3                                | n.d.        | 357,4                            | n.d.         | 17,3                                                  | n.d.        | 16,0                                                 | n.d.        | 92,1                           | n.d.         |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 10.401                    | 11.111        | n.d.          | 6,8                                 | n.d.        | 641,9                            | n.d.         | 16,6                                                  | n.d.        | 54,3                                                 | n.d.        | 327,7                          | n.d.         |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 1.974                     | 1.944         | n.d.          | -1,5                                | n.d.        | 187,3                            | n.d.         | 15,7                                                  | n.d.        | 16,9                                                 | n.d.        | 107,9                          | n.d.         |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 2.992                     | 3.214         | n.d.          | 7,4                                 | n.d.        | 291,1                            | n.d.         | 18,1                                                  | n.d.        | 12,7                                                 | n.d.        | 70,1                           | n.d.         |
| Vila Chã                           | 1.410                     | 1.419         | n.d.          | 0,6                                 | n.d.        | 166,9                            | n.d.         | 15,9                                                  | n.d.        | 16,1                                                 | n.d.        | 100,9                          | n.d.         |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas Provisórias Anuais da População Residente, 2019

O envelhecimento e a diminuição da população residente verificados no concelho de Esposende, tal como mencionado, encontram-se em linha com as tendências observadas ao nível da sub-região do Cávado (NUTS III), da Região Norte (NUTS II) e de Portugal, embora apresente valores globalmente mais positivos, como se pode verificar pela análise dos indicadores demográficos apresentados na Tabela 9. O concelho apresentava, em 2018, taxas de crescimento efetivo, de crescimento natural e de crescimento migratório positivas, evidenciando um contexto demográfico positivo quando comparado com as restantes escalas em análise. A taxa bruta de natalidade apresenta um valor estimado superior ao verificado a nível nacional, o que, acompanhado pela taxa de fecundidade geral (35,2‰) e a taxa bruta de mortalidade (7,9‰), inferior à verificada às restantes escalas, revela um cenário positivo ao nível da renovação da população.

Tabela 9. Indicadores demográficos, 2018

| Unidade Territorial    | Taxa de crescimento efetivo (%) | Taxa de crescimento natural (%) | Taxa de crescimento migratório (%) | Taxa de fecundidade geral (‰) | Taxa bruta de natalidade (‰) | Taxa bruta de mortalidade (‰) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Portugal               | -0,14                           | -0,25                           | 0,11                               | 37,9                          | 8,5                          | 11,0                          |
| Região Norte (NUTS II) | -0,10                           | -0,22                           | 0,11                               | 38,1                          | 7,7                          | 9,9                           |
| Cávado (NUTS III)      | -0,02                           | 0,07                            | -0,08                              | 33,6                          | 8,6                          | 8,0                           |
| Esposende              | 0,24                            | 0,08                            | 0,16                               | 35,2                          | 8,7                          | 7,9                           |

Fonte: INE, Indicadores demográficos, 2019

Importa também, no contexto do presente trabalho, analisar o [perfil das famílias](#) residentes no concelho de Esposende. De acordo com o último Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho 11.091 famílias, das quais 11.087 correspondiam a famílias clássicas<sup>16</sup> (Tabela 10). Este valor revela um aumento face a 2001 (9.482), verificando-se a mesma tendência de crescimento a nível nacional, regional e sub-regional. A dimensão média das famílias clássicas, no concelho, era de 3,08 pessoas, valor superior ao verificado à escala sub-regional, regional e nacional.

Em 2011, existiam no concelho de Esposende 10.231 núcleos familiares<sup>17</sup>, 1.313 dos quais referentes a núcleos monoparentais (12,8% do total). A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, quando associada à situação perante o emprego, pode agravar as dificuldades sentidas para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. No mesmo ano contabilizavam-se 701 situações de famílias monoparentais com a mãe ou pai sem emprego e/ou sem atividade. Este valor que representa 53,4% do total das famílias monoparentais do concelho é

<sup>16</sup> Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (INE, Sistema de metainformação).

<sup>17</sup> Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE, Sistema de metainformação).

superior ao registado a nível nacional (49,7%) e ligeiramente inferior ao que ocorre a nível regional (56,6%) e sub-regional (54,4%). Esta situação é particularmente expressiva no caso de núcleos de mães com filhos (que representam 87,5% das situações), informação que complementada com os valores de rendimento mais baixos do sexo feminino, podem indiciar um cenário de maior fragilidade e ao qual deve ser dada maior atenção.

No respeitante a casais com filhos a cargo em que os dois elementos estavam desempregos ou inativos existiam, em 2011, 734 situações (7,2% do total dos núcleos familiares do concelho). Este valor é inferior ao registado a nível nacional (7,6%), regional (9,1%) e sub-regional (8,7%) e constitui o valor mais baixo no conjunto dos concelhos que compõem a sub-região do Cávado.

Tabela 10. Indicadores relativos às famílias, 2011

| Unidade Territorial      | Famílias  | Famílias clássicas | Dimensão média das famílias clássicas | Núcleos familiares | Núcleos familiares com filhos / casal com ambos os elementos desempregados/ inativos |     | Núcleos familiares monoparentais |      | Núcleos familiares monoparentais com pai/mãe desempregado(a) ou inativo(a) |      |
|--------------------------|-----------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|------|
|                          | N.º       | N.º                | N.º                                   | N.º                | N.º                                                                                  | %   | N.º                              | %    | N.º                                                                        | %    |
| <b>Portugal</b>          | 4.048.559 | 3.650.757          | 2,58                                  | 3.226.371          | 244.658                                                                              | 7,6 | 480.443                          | 14,9 | 238.963                                                                    | 49,7 |
| <b>Região</b>            |           |                    |                                       |                    |                                                                                      |     |                                  |      |                                                                            |      |
| <b>Norte (NUTS II)</b>   | 1.332.127 | 1.210.631          | 2,75                                  | 1.133.106          | 102.948                                                                              | 9,1 | 155.832                          | 13,7 | 88.154                                                                     | 56,6 |
| <b>Cávado (NUTS III)</b> | 137.515   | 117.094            | 2,96                                  | 122.071            | 10.633                                                                               | 8,7 | 16.292                           | 13,3 | 8.855                                                                      | 54,4 |
| <b>Esposende</b>         | 11.091    | 9.482              | 3,08                                  | 10.231             | 734                                                                                  | 7,2 | 1.313                            | 12,8 | 701                                                                        | 53,4 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

### 3.2.2 Educação, saúde e ação social

A análise aos principais indicadores de educação e escolarização da população residente no concelho (Tabela 11) revela uma evolução positiva neste domínio ao longo das últimas décadas. A taxa de analfabetismo registou uma diminuição entre 2001 e 2011, passando de 7,3% para 4,3%, valor ligeiramente inferior ao registado a nível nacional, regional e sub-regional. As freguesias de Vila Chã e de Gemeses apresentavam as taxas de analfabetismo mais elevadas, com 6,9% e 6,4% respetivamente. A par deste indicador, registaram-se melhorias na taxa de abandono escolar concelhia, tendo passado de 3,1% em 2001 para 1,5% em 2011. O valor deste indicador, em 2011, era inferior ao registado a nível nacional (1,7%) e similar ao registado a nível regional (1,5%). As freguesias de Vila Chã (5,8%), Rio Tinto e Apúlia (ambas com 2,6%) registavam as taxas de abandono escolar mais elevadas.

Tabela 11. Indicadores relativos à educação e escolarização da população<sup>18</sup>

| Unidade Territorial    | Taxa de analfabetismo (%) |            | Taxa de abandono escolar (%) |            | Nível de escolaridade da população (%) |             |             |             |             |                   |                       |                 |
|------------------------|---------------------------|------------|------------------------------|------------|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
|                        | 2001                      | 2011       | 2001                         | 2011       | Nenhum                                 | Pré-escolar | 1.º CEB     | 2.º CEB     | 3.º CEB     | Ensino secundário | Ensino pós-secundário | Ensino superior |
|                        |                           |            |                              |            | 2011                                   |             |             |             |             |                   |                       |                 |
| Portugal               | 9,0                       | 5,2        | 2,8                          | 1,7        | 8,4                                    | 2,5         | 29,9        | 10,4        | 15,7        | 16,8              | 0,9                   | 15,4            |
| Região Norte (NUTS II) | 8,3                       | 5,0        | 3,5                          | 1,5        | 8,0                                    | 2,4         | 32,1        | 12,3        | 15,8        | 15,1              | 0,8                   | 13,5            |
| Cávado (NUTS III)      | 7,6                       | 4,5        | 2,6                          | 1,4        | 7,8                                    | 2,7         | 28,7        | 13,5        | 16,2        | 15,8              | 0,7                   | 14,5            |
| <b>Esposende</b>       | <b>7,3</b>                | <b>4,3</b> | <b>3,1</b>                   | <b>1,5</b> | <b>7,9</b>                             | <b>2,6</b>  | <b>29,4</b> | <b>15,8</b> | <b>16,2</b> | <b>14,4</b>       | <b>0,8</b>            | <b>12,9</b>     |
| Antas                  | 8,8                       | 4,6        | 2,34                         | 0,7        | 8,0                                    | 2,2         | 32,8        | 16,6        | 15,8        | 14,0              | 0,8                   | 9,8             |
| Apúlia                 | 9,2                       | 5,2        | 3,02                         | 2,6        | 9,3                                    | 2,5         | 32,0        | 17,4        | 16,8        | 12,6              | 0,8                   | 8,6             |
| Belinho                | 8,4                       | 5,1        | 3,45                         | 1,6        | 8,4                                    | 2,6         | 32,3        | 19,8        | 18,2        | 11,6              | 1,0                   | 5,9             |
| Curvos                 | 10,0                      | 5,9        | 2,20                         | 1,5        | 5,4                                    | 2,5         | 30,5        | 16,4        | 17,0        | 14,5              | 0,2                   | 13,4            |
| Esposende              | 3,4                       | 2,2        | 1,53                         | 0,9        | 7,2                                    | 2,6         | 22,7        | 11,0        | 15,8        | 19,2              | 0,8                   | 20,7            |
| Fão                    | 6,3                       | 3,4        | 2,14                         | 1,5        | 6,9                                    | 2,4         | 26,4        | 12,5        | 15,4        | 16,4              | 1,1                   | 19,1            |
| Fonte Boa              | 8,6                       | 5,8        | 1,75                         | 1,0        | 8,6                                    | 2,6         | 32,9        | 19,6        | 16,1        | 12,0              | 0,8                   | 7,4             |
| Forjães                | 4,8                       | 2,9        | 2,66                         | 0,6        | 6,7                                    | 3,2         | 29,4        | 19,0        | 15,1        | 14,6              | 0,7                   | 11,4            |
| Gandra                 | 5,5                       | 2,9        | 4,27                         | 1,1        | 6,5                                    | 2,7         | 30,6        | 16,6        | 14,1        | 15,4              | 0,9                   | 13,1            |
| Gemeses                | 8,9                       | 6,4        | 0,95                         | 0,0        | 9,4                                    | 1,9         | 30,7        | 18,8        | 16,0        | 11,5              | 0,6                   | 11,0            |
| Mar                    | 7,1                       | 5,2        | 7,28                         | 0,0        | 8,5                                    | 1,6         | 34,9        | 16,4        | 18,3        | 12,1              | 0,7                   | 7,4             |
| Marinhas               | 7,4                       | 4,1        | 4,61                         | 1,1        | 8,4                                    | 2,5         | 27,1        | 13,2        | 16,1        | 14,6              | 1,0                   | 17,1            |
| Palmeira de Faro       | 7,8                       | 4,6        | 0,92                         | 1,8        | 6,8                                    | 3,0         | 29,1        | 16,0        | 18,4        | 15,2              | 0,6                   | 10,8            |
| Rio Tinto              | 8,8                       | 4,8        | 2,22                         | 2,6        | 6,8                                    | 3,2         | 40,6        | 19,1        | 12,5        | 11,5              | 0,3                   | 6,0             |
| Vila Chã               | 8,9                       | 6,9        | 3,79                         | 5,8        | 10,2                                   | 3,2         | 30,4        | 20,0        | 14,6        | 12,1              | 0,9                   | 8,6             |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

<sup>18</sup> Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2001 e de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro).

No respeitante aos níveis de escolaridade da população residente no concelho de Esposende (Tabela 11 e Figura 13), em 2011, o 1.º ciclo do ensino básico (CEB) representava 29,4% do total (10.062 pessoas) e o 2.º e 3.º CEB representavam 15,8% e 16,2%, respetivamente. Destaca-se ainda que 7,9% da população não tinha nenhum nível de escolaridade (2.719 pessoas), proporção inferior à verificada a nível nacional e regional.

Por outro lado, 28,1% da população detinha níveis de escolaridade mais elevados, nomeadamente o ensino secundário (14,4%), o ensino pós-secundário (0,8%) e o ensino superior (12,9%), correspondendo a valores inferiores à média nacional, regional e sub-regional. As freguesias de Esposende, Fão e Marinhãs apresentavam a maior proporção de população com ensino superior, com 20,7%, 19,1% e 17,1%, respetivamente, correspondendo a valores superiores aos observados às restantes escalas em análise.

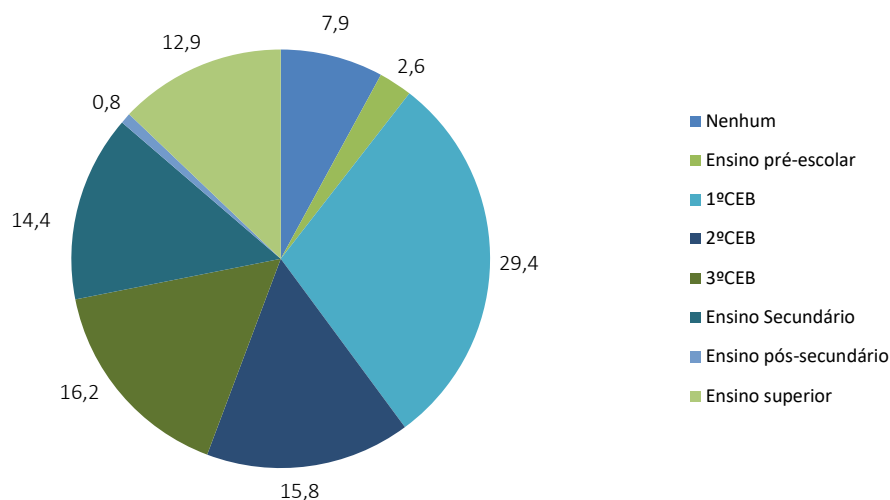


Figura 13. Níveis de escolaridade da população do concelho de Esposende, em 2011 (%)

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A oferta educativa existente abrange todo o território concelhio (Figura 14), totalizando, para o ano letivo de 2018/2019, 35 estabelecimentos de ensino, de acordo com os dados disponibilizados pelo Município de Esposende, nomeadamente através do seu Portal Educativo – Esposende Educa<sup>19</sup> (Tabela 12).

<sup>19</sup> <https://esposende-educa.pt/>

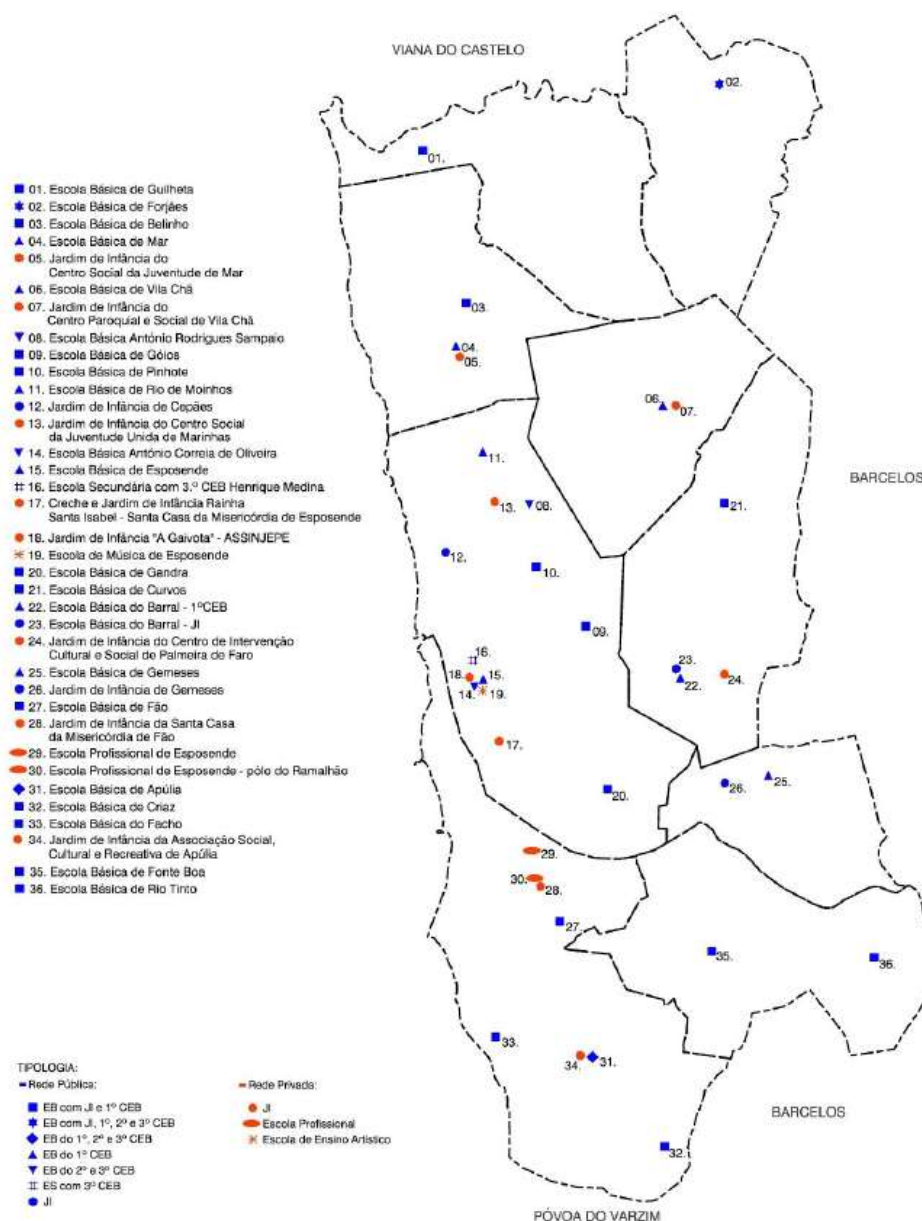


Figura 14. Distribuição geográfica e tipologias de estabelecimentos de educação e ensino no concelho de Esposende

Fonte: Plano Estratégico Educativo Municipal, Câmara Municipal de Esposende, 2019

Esta oferta integra os níveis de ensino desde o pré-escolar ao ensino secundário, incluindo o ensino artístico e o profissional, e abrange escolas da rede pública e da rede privada. Os 25 estabelecimentos da rede pública oferecem todos os níveis escolares, existindo dois agrupamentos de escolas<sup>20</sup> (agregadores de níveis jardins de

<sup>20</sup> Agrupamento de Escolas António Correia de Oliveira e Agrupamento de Escolas António Rodrigues Sampaio

infância, 1.º, 2.º e 3.º ciclo do ensino básico) e 1 escola secundária<sup>21</sup>. A rede privada é composta por 10 estabelecimentos, entre os quais uma escola profissional e uma escola de ensino artístico (Tabela 12).

Tabela 12. Rede escolar do concelho de Esposende no ano letivo 2018/2019 – número de escolas por ciclo de ensino

| Natureza institucional | Ensino-Pré Escolar | Escolas do 1.º CEB | Escolas do 2.º e 3.º CEB | Escolas com 3.º CEB e Ens. Secundário | Escolas do Ensino Secundário | Escolas Profissionais e Vocacionais | Escolas do Ensino Superior | Total     |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------|
| Rede Pública           | 15                 | 19                 | 4                        | 1                                     | 0                            | 0                                   | 0                          | 39        |
| Rede Privada           | 8                  | 0                  | 0                        | 0                                     | 0                            | 2                                   | 0                          | 10        |
| <b>Total</b>           | <b>23</b>          | <b>19</b>          | <b>4</b>                 | <b>1</b>                              | <b>0</b>                     | <b>2</b>                            | <b>0</b>                   | <b>49</b> |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, esposende-educa.pt, 2019

No ano letivo 2018/2019 (Tabela 13, de acordo com dados do Município (PEMM, 2019), estavam matriculados em estabelecimentos de ensino da rede pública 4.533 alunos, sendo o ensino pré-escolar e 1º CEB frequentado por 1.785 crianças, o 2º e 3º CEB por 1.738 alunos e o ensino secundário por 1.010 alunos.

Tabela 13. Número de alunos inscritos na rede pública

| Natureza institucional   | Pré-Escolar e 1º CEB | 2 e 3.º CEB | Ensino Secundário | Ensino Superior | Total |
|--------------------------|----------------------|-------------|-------------------|-----------------|-------|
| Rede Pública (2018/2019) | 1.785                | 1.738       | 1.010             | 0               | 4.533 |
| Rede Pública (2017/2018) | 1.805                | 1.812       | 992               | 0               | 4.609 |
| Rede Privada (2017/2018) | 324                  | 33          | 202               | 0               | 559   |

Fonte: Município de Esposende/PEEM, dados 2018/2019 e INE/DGEEC, dados 2017/2018

O ensino profissional, promovido pela escola secundária com 3.º ciclo Henrique Medina e escola profissional de Esposende, era, no ano letivo 2017/2018, frequentado por 417 alunos (PEEM, 2019), sendo a oferta formativa existente abrangente, passando pelas áreas das tecnologias de informação e comunicação, artes, turismo, restauração e hotelaria, apoio à infância, desporto, ambiente, entre outras.

Ainda de referir, como ofertas complementares à rede educativa formal e na sua maioria em estreita colaboração com o Município, um conjunto largado de serviços prestados por instituições concelhias em todas as freguesias do concelho, conforme sistematizado na Tabela 14.

<sup>21</sup> Escola Secundária Henrique Medina

Tabela 14. Instituições com serviços de apoio à infância e juventude, por freguesia e tipo de serviço

| Instituição                                                    | Freguesia                       | Serviços |    |          |            |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|----|----------|------------|---------------------|
|                                                                |                                 | Creche   | Jl | AAAF EPE | CAF 1º CEB | Refeições escolares |
| Associação Social, Cultural e Recreativa de Apúlia             | UF Apúlia e Fão                 | •        | •  | •        | •          | •                   |
| Associação de Pais e Encarregados de Educação da EB do Facho   |                                 |          |    | •        | •          | •                   |
| Associação Desportiva, Cultural e Social de Criaz              |                                 |          |    | •        | •          | •                   |
| Santa Casa da Misericórdia de Fão                              |                                 | •        | •  | •        |            | •                   |
| União de Freguesias de Apúlia e Fão                            |                                 |          |    | •        |            |                     |
| Centro Social e Paroquial de Fonte Boa                         | UF Fonte Boa e Rio Tinto        |          |    | •        | •          | •                   |
| União de Freguesias de Fonte Boa e Rio Tinto                   |                                 |          |    | •        | •          | •                   |
| Junta de Freguesia de Gemeses                                  | Gemeses                         |          |    | •        | •          | •                   |
| Centro Social e Cultural de Gandra                             | UF Esposende, Marinhas e Gandra | •        |    | •        | •          | •                   |
| Santa Casa da Misericórdia de Esposende                        |                                 | •        | •  | •        | •          | •                   |
| ASSINJEPE – Jardim de Infância “A Gaivota”                     |                                 | •        | •  | •        |            | •                   |
| Centro Social da Juventude Unida de Marinhas                   |                                 | •        | •  | •        | •          | •                   |
| União de Freguesias de Esposende, Marinhas e Gandra            |                                 |          |    | •        | •          | •                   |
| Centro de Intervenção Cultural e Social de Palmeira de Faro    | UF Palmeira de Faro e Curvos    | •        | •  | •        | •          | •                   |
| Centro Social da Paróquia de Curvos                            |                                 | •        |    | •        | •          | •                   |
| Centro Social da Juventude de Mar                              | UF Belinho e Mar                | •        | •  | •        | •          | •                   |
| Centro Social da Juventude de Belinho                          |                                 | •        | •  | •        | •          | •                   |
| Centro Paroquial e Social de Vila Chã                          | Vila Chã                        |          | •  | •        |            | •                   |
| Centro Comunitário de Vila Chã – Esposende Solidário           |                                 | •        |    |          | •          | •                   |
| Grupo de Ação de Solidariedade Social de Antas                 | Antas                           |          |    | •        | •          | •                   |
| Associação Social, Cultural, Artística e Recreativa de Forjães | Forjães                         | •        |    | •        | •          | •                   |

Fonte: Plano Estratégico Educativo Municipal, Câmara Municipal de Esposende, 2019

No âmbito da **ação social escolar**, o Município disponibiliza um conjunto de apoios visando garantir a igualdade de oportunidades no acesso à educação e combater o insucesso escolar. Além dos auxílios económicos prestados pela autarquia no apoio às crianças da educação pré-escolar e aos alunos do ensino básico no âmbito da ação social escolar, também são disponibilizadas atividades de animação e apoio à família, serviço de transporte escolar e são atribuídas bolsas de estudo para alunos que ingressem ou frequentem estabelecimentos de ensino superior, como se sistematizam de seguida.

O Município presta apoio a 200 alunos (dados ano letivo 2018/2019) com necessidades de educação específicas (NEE). No que diz respeito aos alunos do ensino pré-escolar, é atribuído um apoio financeiro de 7,5€ por criança/mês às famílias posicionadas nos escalões 1 e 2 de abono de família com educandos matriculados em

estabelecimentos do concelho, existindo ainda outros apoios específicos à população escolar (transporte escolar, material escolar, bolsas de estudo, etc.).

No ano letivo 2018/2019 contabilizavam-se 1.529 alunos apoiados (Tabela 15), 666 dos quais integrados no escalão A de apoio e 863 no escalão B.

Tabela 15. Número de alunos apoiados no âmbito da ação social escolar, no ano letivo 2018/2019

| Escalão      | 1.º CEB    | 2.º CEB    | 3.º CEB    | Ensino Secundário | Ensino Profissional | Total        |
|--------------|------------|------------|------------|-------------------|---------------------|--------------|
| Escalão A    | 220        | 120        | 196        | 78                | 52                  | 666          |
| Escalão B    | 221        | 151        | 259        | 139               | 93                  | 863          |
| <b>Total</b> | <b>441</b> | <b>271</b> | <b>455</b> | <b>217</b>        | <b>145</b>          | <b>1.529</b> |

Fonte: Plano Estratégico Educativo Municipal, Câmara Municipal de Esposende, 2019

Ao nível da **ação social** o Município, no âmbito da sua política de coesão social e em articulação com entidades públicas e com a sociedade civil, disponibiliza apoios em diversas áreas de intervenção<sup>22</sup> (os apoios que têm diretamente a ver com a habitação são analisados no ponto 3.3.3). Destaca-se o trabalho e projetos integrados na Rede Social de Esposende<sup>23</sup>, no âmbito da qual foi elaborado o “Projeto Concelhio de Luta Contra a Pobreza e a Exclusão Social”<sup>24</sup>, assim como o trabalho da Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ) de Esposende<sup>25</sup> com a dinamização do projeto “COOL – Cooperação Local para a Infância e Juventude” que visa a promoção da integração social de crianças e jovens acompanhados, através do seu envolvimento em atividades de caráter educativo e lúdico-pedagógico. No apoio a este grupo de risco, o **Centro de Acolhimento Temporário**, da responsabilidade da Associação Social, Cultural e Recreativa de Apúlia, é destinado ao acolhimento urgente e temporário de crianças e jovens em perigo (ambos os sexos e idade inferior a 18 anos). Complementarmente a estes apoios sociais focados nos mais jovens relevam-se os seguintes apoios sociais para a população mais vulnerável:

- **Apoio a cidadãos em situação ou risco de vulnerabilidade social:** o Município (i) comparticipa o transporte adaptado às necessidades dos munícipes com deficiência motora ou que se encontram dependentes na mobilidade, fruto de deficiência, patologia física ou doença mental; (ii) dispõe de uma loja social/plataforma colaborativa de gestão de bens excedentários da comunidade ([Loja Social Esposende](#)) que possibilita o acesso a bens de primeira necessidade por parte das famílias do concelho que comprovadamente apresentem carências socioeconómicas;

<sup>22</sup> [www.municipio.esposende.pt/pages/333](http://www.municipio.esposende.pt/pages/333)

<sup>23</sup> [www.municipio.esposende.pt/pages/342](http://www.municipio.esposende.pt/pages/342)

<sup>24</sup> [www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/363/projecto\\_concelhio\\_de\\_luta\\_contra\\_a\\_pobreza\\_e\\_a\\_exclusao\\_social.pdf](http://www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/363/projecto_concelhio_de_luta_contra_a_pobreza_e_a_exclusao_social.pdf)

<sup>25</sup> [esposende.pt/cpcj/](http://esposende.pt/cpcj/)

- **Apoio à população idosa:** o Município fomenta anualmente um Programa de Envelhecimento Ativo com o envolvimento de diversos agentes locais, com vista a promover um conjunto de iniciativas tendentes à melhoria da qualidade de vida da população idosa, numa perspetiva de inclusão social;
- **Apoio às vítimas de violência doméstica:** o Município disponibiliza apoio e/ou atendimento a vítimas de violência doméstica, através do Espaço Bem Me Querem. Este espaço privilegia intervenções em dois eixos estratégicos: prevenção (dinamização de ações de sensibilização junto da comunidade e entidades locais) e intervenção (apoio psicológico e social às vítimas de violência doméstica);
- **Apoio às instituições sociais:** o Município presta apoio às diversas entidades que compõem a rede social do concelho, as quais disponibilizam um conjunto alargado de respostas sociais no âmbito do envelhecimento, do apoio aos cidadãos portadores de deficiência, da prestação de cuidados continuados ou do apoio domiciliário.

Importa igualmente relevar o trabalho desenvolvido pela [Esposende Solidário](#) – Associação Concelhia para o Desenvolvimento Integrado<sup>26</sup>, entidade constituída em 1994 por um conjunto de entidades públicas (Câmara Municipal de Esposende e Juntas de Freguesia) e entidades privadas com representação no concelho de Esposende. Esta associação inicialmente incidiu a sua atuação na recuperação da habitação degradada da população que vivia em precariedade no concelho, tendo apoiado, num espaço de 10 anos, a intervenção total ou parcial em habitações de 200 agregados familiares. Posteriormente esta instituição alargou o apoio prestado às famílias nas suas diversas dimensões, garantindo respostas e serviços nas áreas da infância e juventude, sénior e intervenção social junto de pessoas com vulnerabilidades que condicionam a sua efetiva integração social e familiar.

A par da educação e da ação social, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. Em 2018, existiam no concelho de Esposende 3,9 médicos por mil habitantes e, em 2017 (não se encontra a informação disponível, para 2018), 1,1 enfermeiros por mil habitantes. Estes valores são inferiores aos verificados à escala sub-regional, regional e nacional (Tabela 16).

---

<sup>26</sup> Entidade Coordenadora e Mediadora do Programa Operacional de Apoio às Pessoas Mais Carenciadas e promotora do projeto agirE – Atuar Globalmente e Individualmente com os Recursos de Esposende (Contrato Local de Desenvolvimento Social 3G)

Tabela 16. Indicadores de saúde, 2017 e 2018

| Unidade Territorial    | Enfermeiros por 1000 habitantes (N.º) |      | Médicos por 1000 habitantes (N.º) | Hospitais (públicos e privados) (N.º) | Farmácias e postos farmacêuticos móveis por 1000 habitantes (N.º) |
|------------------------|---------------------------------------|------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                        | 2017                                  | 2018 | 2018                              | 2018                                  | 2018                                                              |
| Portugal               | 7,0                                   | 7,2  | 5,2                               | 230                                   | 3.119                                                             |
| Região Norte (NUTS II) | 6,6                                   | 7,1  | 5,2                               | 74                                    | 927                                                               |
| Cávado (NUTS III)      | 9,3                                   | n.d. | 4,9                               | 14                                    | 91                                                                |
| Esposende              | 1,1                                   | n.d. | 3,9                               | 2                                     | 8                                                                 |

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2018; Inquérito aos hospitais, 2018; Estatísticas das farmácias, 2018

A prestação de cuidados de saúde primários no concelho de Esposende é realizada através do Centro de Saúde de Esposende e da Unidade de Saúde Familiar Esposende Norte, pertencentes ao Agrupamento de Centros de Saúde do Cávado III – Barcelos/Esposende, registando-se ainda, no concelho, dois hospitais privados (Hospital de Esposende – Valentim Ribeiro e Hospital de Fão).

Ainda na área da saúde, o Município, através de sinergias com parceiros na área da saúde, promove diversas iniciativas para a comunidade, incidindo sobretudo nas vertentes de prevenção/diagnóstico e intervenção na doença e no fomento de estilos de vida saudáveis. As iniciativas integram-se no Programa Municipal de Promoção da Saúde e abrangem áreas como a educação para a saúde, a promoção da alimentação saudável nas escolas e na população em geral, promoção de estilos de vida saudáveis baseados na alimentação mais saudável e na prática de exercício físico. Mais focadas na população escolar: (i) a iniciativa “Crescer Saudável” promove o princípio das “escolas promotoras da saúde” com a implementação de atividades em temáticas como a alimentação, a atividade física, a gestão do *stress* e os fatores de risco como o tabaco e o álcool; e a (ii) a iniciativa “Brincar é Coisa Séria” que desenvolve atividades que procuram incutir nas crianças hábitos e formas de crescimento saudável.

### 3.2.3 Emprego e rendimentos

A análise ao emprego e rendimentos da população residente tem como principal objetivo traçar o perfil socioeconómico do concelho de Esposende, tendo em conta a sua interligação com a procura e oferta de habitação.

De acordo com o último Recenseamento Geral da População e Habitação (2011), a população ativa no concelho de Esposende, em 2011, era de 17.024 pessoas, correspondendo a uma taxa de atividade de 49,7%. A população empregada no concelho de Esposende em 2011, 15.100 indivíduos, concentrava-se sobretudo nos setores terciário (52,1%) e secundário (42,5%), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços e à indústria e atividades de transformação (Tabela 17). Ao nível das freguesias, destaca-se a UF de

Fonte Boa e Rio Tinto, com o setor primário a registar um peso superior (19,8%) ao verificado nas outras freguesias e a freguesia de Vila Chã com uma maior expressividade do setor secundário, estando 63,7% da população empregada neste setor.

Por outro lado, importa analisar os dados relativos ao desemprego, uma vez que o contexto de carência económica pode determinar dificuldades no acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade. A taxa de desemprego (Tabela 17) era, em 2011, de 11,3% no concelho de Esposende, correspondendo a um quantitativo de 1.923 desempregados, sobretudo residentes na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra e na UF de Apúlia e Fão, com 653 e 428 desempregados, respetivamente.

De acordo com o INE, entre 2001 e 2011, tal como se verificou a nível nacional, os níveis de desemprego cresceram substancialmente, passando, no concelho, de 4,8% para 11,3%, ainda assim, um valor inferior ao verificado às escalas sub-regional, regional e nacional e o mais baixo do conjunto de municípios que compõe a sub-região do Cávado.

Tabela 17. Indicadores socioeconómicos

| Unidade Territorial                | Taxa de desemprego (%) | População desempregada (N.º) | População empregada (N.º) | População empregada (%) |                  |                 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
|                                    | 2011                   | 2011                         | 2011                      | Setor primário          | Setor secundário | Setor terciário |
|                                    | 2011                   | 2011                         | 2011                      | 2011                    |                  |                 |
| <b>Portugal</b>                    | 13,2                   | 662.180                      | 4.361.187                 | 3,1                     | 26,5             | 70,5            |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 14,5                   | 254.182                      | 1.501.883                 | 2,9                     | 35,5             | 61,6            |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 12,8                   | 25.980                       | 177.601                   | 2,4                     | 39,4             | 58,2            |
| <b>Esposende</b>                   | <b>11,3</b>            | <b>1.923</b>                 | <b>15.100</b>             | <b>5,4</b>              | <b>42,5</b>      | <b>52,1</b>     |
| Antas                              | 11,0                   | 120                          | 967                       | 3,3                     | 47,8             | 48,9            |
| Forjães                            | 11,3                   | 157                          | 1.234                     | 1,6                     | 50,2             | 48,1            |
| Gemeses                            | 9,7                    | 47                           | 438                       | 5,7                     | 46,1             | 48,2            |
| UF de Apúlia e Fão                 | 11,5                   | 428                          | 3.285                     | 9,0                     | 35,8             | 55,2            |
| UF de Belinho e Mar                | 12,2                   | 181                          | 1.309                     | 5,8                     | 47,7             | 46,4            |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 11,5                   | 653                          | 5.023                     | 3,0                     | 36,8             | 60,2            |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 7,6                    | 72                           | 877                       | 19,8                    | 45,5             | 34,7            |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 12,3                   | 194                          | 1.383                     | 2,2                     | 51,2             | 46,6            |
| Vila Chã                           | 10,8                   | 71                           | 584                       | 2,2                     | 63,7             | 34,1            |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Nesta matéria, e podendo não retratar a totalidade da população em situação de desemprego na atualidade, importa verificar os dados mais recentes das estatísticas mensais concelhias do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) que mostram, em dezembro de 2019, 639 indivíduos em situação de desemprego/inscritos no centro de emprego (Tabela 18), sendo a maioria do sexo feminino (57,1%), com habilitações literárias ao nível do ensino secundário (28,2%) e ensino superior (21,9%) e com idades compreendidas entre os 35 e os 54 anos

(39,3%). De salientar que os indivíduos com mais de 55 anos também representam uma parte significativa da população desempregada inscrita no IEFP (39,3% em novembro de 2019), constituindo um grupo de risco, uma vez que podem ter mais dificuldade no acesso ao emprego e, consequentemente, no acesso/manutenção de condições de habitabilidade condignas. Verifica-se ainda que 64,0% dos desempregados inscritos encontram-se nessa situação há menos de um ano e 93,9% encontra-se à procura de novo emprego (ver Tabela 18).

Neste contexto, de referir que, em dezembro de 2019, o valor médio do subsídio de desemprego, a nível nacional, era de 505,41€, de acordo com as Estatísticas da Segurança Social.

Tabela 18. Desempregados residentes no concelho de Esposende inscritos nos Centros de Emprego – junho a dezembro de 2019

| Indicadores                    |                   | Junho | Julho | Agosto | Setembro | Outubro | Novembro | Dezembro |
|--------------------------------|-------------------|-------|-------|--------|----------|---------|----------|----------|
| N.º de desempregados inscritos |                   | 595   | 591   | 627    | 669      | 623     | 611      | 639      |
| Género                         | Homens            | 261   | 251   | 254    | 272      | 254     | 255      | 274      |
|                                | Mulheres          | 334   | 340   | 373    | 397      | 369     | 356      | 365      |
| Tempo de inscrição             | < 1 ano           | 379   | 378   | 396    | 436      | 411     | 408      | 409      |
|                                | 1 ano e +         | 216   | 213   | 231    | 233      | 212     | 203      | 230      |
| Situação face ao emprego       | 1.º emprego       | 35    | 35    | 42     | 55       | 48      | 47       | 39       |
|                                | Novo emprego      | 560   | 556   | 585    | 614      | 575     | 564      | 600      |
| Grupo etário                   | < 25 anos         | 50    | 55    | 59     | 82       | 79      | 79       | 60       |
|                                | 25-34 anos        | 103   | 108   | 108    | 125      | 121     | 110      | 114      |
|                                | 35-54 anos        | 228   | 221   | 252    | 246      | 232     | 233      | 251      |
|                                | 55 anos e +       | 214   | 207   | 208    | 216      | 191     | 189      | 214      |
| Nível de escolaridade          | < 1.º C.E.B.      | 9     | 8     | 8      | 9        | 8       | 9        | 9        |
|                                | 1.º C.E.B.        | 99    | 94    | 96     | 102      | 87      | 82       | 98       |
|                                | 2.º C.E.B.        | 91    | 79    | 76     | 79       | 72      | 76       | 92       |
|                                | 3.º C.E.B.        | 109   | 96    | 108    | 112      | 104     | 114      | 120      |
|                                | Ensino Secundário | 168   | 171   | 175    | 187      | 178     | 178      | 180      |
|                                | Ensino Superior   | 119   | 143   | 164    | 180      | 174     | 152      | 140      |

Fonte: IEFP, Estatísticas Mensais por Concelho, 2020

No contexto da elaboração do presente diagnóstico, importa analisar os rendimentos mensais da população residente no concelho de Esposende, em particular dos trabalhadores por conta de outrem<sup>27</sup>, uma vez que, como referido anteriormente, situações de maior fragilidade financeira podem estar associadas a maiores dificuldades de acesso a uma habitação condigna, e também porque, no que diz respeito ao possível acesso da população ao Programa 1.º Direito, a carência financeira é um requisito de elegibilidade. Entre 2011 e 2017, registou-se um aumento de cerca de 98€ no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, situando-se em 884,1€ mensais em 2017 (Figura 15).

<sup>27</sup> Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

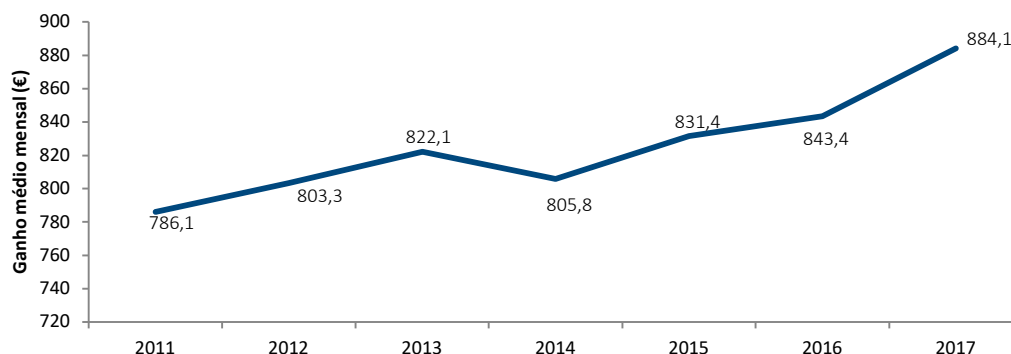


Figura 15. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Esposende, entre 2011 e 2017

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e MTSSS/GEP – Quadros de pessoal, 2012-2017

Embora em 2017 o valor de ganho médio mensal registado no concelho seja inferior ao verificado às escalas sub-regional, regional e nacional, quando comparado com os restantes concelhos da sub-região (NUTS III), apenas o concelho Braga apresentava um valor superior (1.038,7€), conforme se pode verificar pela Figura 16.

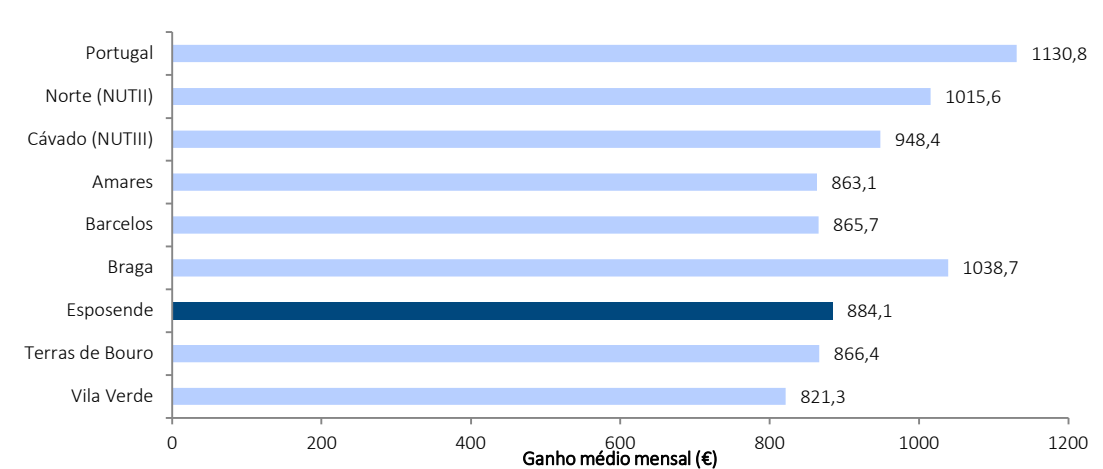


Figura 16. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III), 2017

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

Passando a uma análise alargada da população (não apenas os trabalhadores por conta de outrem) através do indicador rendimento bruto declarado por habitante no concelho (Figura 17 e Tabela 19), verifica-se que, em 2017, o valor médio registado era de 7.502€ (média mensal de rendimento bruto/habitante na ordem dos 625€), inferior ao verificado à escala sub-regional (7.591€), regional (7.804€) e nacional (8.773€). Para o mesmo ano, o rendimento bruto declarado por agregado fiscal foi de 15.666€ (média mensal de rendimento bruto/agregado

de 1305€), igualmente inferior ao verificado à escala sub-regional (15.944€), regional (16.070€) e nacional (17.690€).

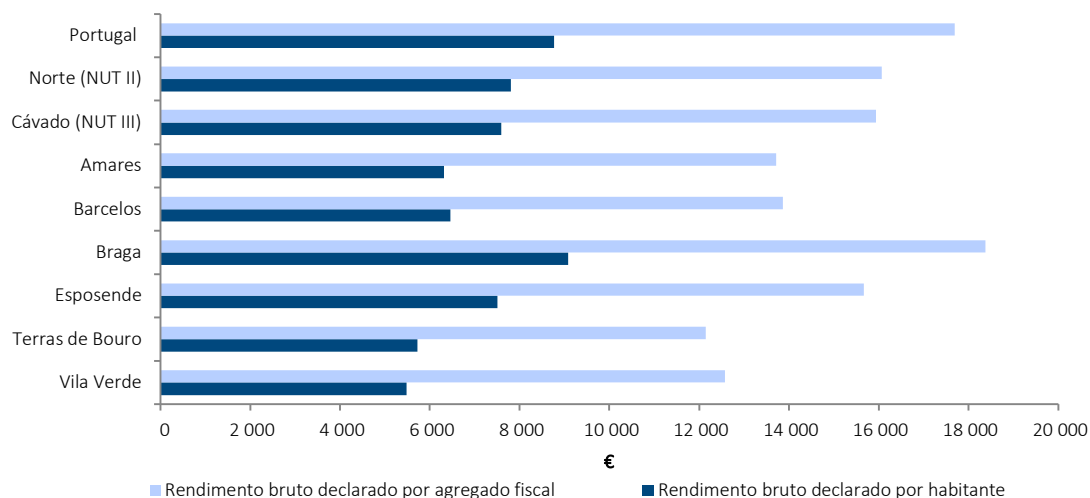


Figura 17. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III), 2017

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

Os valores registados demonstram que grande parte da população do concelho de Esposende se enquadra no definido no Decreto-lei n.º 37/2018, como “situação de carência financeira”, ou seja, “pessoa ou agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010<sup>28</sup>, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)<sup>29</sup>”.

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o indicador referente ao poder de compra *per capita* no concelho de Esposende (Tabela 19 e Figura 18) situava-se nos 83,8, em 2017, valor ultrapassado apenas pelo concelho de Braga (106,9) se comparado com o conjunto dos municípios que compõem a sub-região do Cávado, sendo contudo inferior ao verificado à escala sub-regional (89,9), regional (92,1) e nacional (definida numa base=100). Desde 2004, este indicador apresenta uma tendência de crescimento, sem oscilações significativas.

<sup>28</sup> “O direito às prestações e aos apoios sociais previstos no artigo anterior depende ainda de o valor do património mobiliário do requerente e do seu agregado familiar, à data do requerimento ou do pedido de apoio social, não ser superior a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS)” – valor de 5% do estabelecido corresponde em 2020 a 5.265,72€.

<sup>29</sup> Valor de 2020 definido pela Portaria n.º 27/2020, de 31 de janeiro, e correspondente a 438,81€.

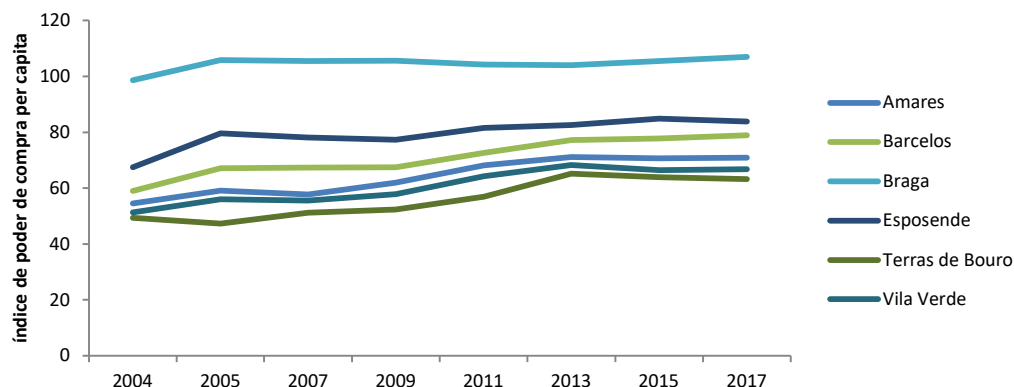


Figura 18. Evolução do poder de compra *per capita* por concelho da sub-região do Cávado (NUTS III)

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2018

Da análise do conjunto de indicadores relacionados com os rendimentos e o poder de compra (Tabela 19), conclui-se que em Esposende se verifica um contexto mais crítico que o registado nas outras escalas de análise identificadas, com valores inferiores de ganho médio mensal, poder de compra e rendimento bruto, destacando-se ainda uma maior proporção de agregados a auferir de um rendimento bruto declarado inferior a 5.000€/ano (uma percentagem próxima dos 15%). Este contexto, reitera-se, pode influenciar a capacidade financeira da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação.

Tabela 19. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra

| Unidade Territorial    | Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (€) |         | Poder de compra <i>per capita</i> (N.º) | Rendimento bruto declarado (€) |                     |         |         |  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------|---------|--|
|                        |                                                              |         |                                         | Por habitante                  | Por agregado fiscal |         |         |  |
|                        | 2011                                                         | 2017    | 2017                                    |                                | 2017                | Total   | <5.000€ |  |
|                        |                                                              |         |                                         |                                |                     | 2017    | 2017    |  |
|                        |                                                              |         |                                         |                                |                     | N.º     | %       |  |
| Portugal               | n.d.                                                         | 1.130,8 | 100                                     | 8.773                          | 17.690              | 649.432 | 12,7    |  |
| Região Norte (NUTS II) | 949,1                                                        | 1.015,6 | 92,1                                    | 7.804                          | 16.070              | 236.236 | 13,6    |  |
| Cávado (NUTS III)      | 873,3                                                        | 948,4   | 89,9                                    | 7.591                          | 15.944              | 25.394  | 13,2    |  |
| Esposende              | 786,1                                                        | 884,1   | 83,8                                    | 7.502                          | 15.666              | 2.377   | 14,6    |  |

Fonte: INE – MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal, 2011; Anuário Estatístico da Região Norte, 2017

Para além do desemprego, níveis de rendimento e poder de compra da população, é essencial conhecer a expressão da população que tem como principal rendimento prestações sociais, quer no que diz respeito ao número de beneficiários que recebem apoios sociais e respetivo motivo, como o valor que auferem e que pode condicionar o acesso e/ou manutenção de condições mínimas de habitabilidade.

O conjunto de indicadores apresentados na Tabela 20 revela que, em 2018, existiam 8.223 beneficiários de pensões sociais no concelho de Esposende, correspondendo a 24,1% do total da população residente estimada para esse mesmo ano. Analisando o número de beneficiários por tipo de pensões, 66,5% correspondiam a beneficiários de pensões de velhice, com um valor médio anual de 5.048€ (360,6€/mês); 23,6% a beneficiários de pensões de sobrevivência, com um valor médio anual de 2.616€ (186,8€/mês); e 9,9% a pensionistas por invalidez, com um valor médio anual de 4.444€ (317,4€/mês). De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Esposende era de 4.414€, perfazendo uma média mensal de cerca de 315€<sup>30</sup>, valor inferior à média sub-regional, regional e nacional.

Tabela 20. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018

| Unidade Territorial    | Pensões de invalidez |                       | Pensões de velhice   |                       | Pensões de sobrevivência |                       | Total                |                       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | N.º de beneficiários | Valor médio anual (€) | N.º de beneficiários | Valor médio anual (€) | N.º de beneficiários     | Valor médio anual (€) | N.º de beneficiários | Valor médio anual (€) |
| Portugal               | 203.372              | 4.702                 | 2.060.276            | 6.289                 | 733.840                  | 3.242                 | 2.997.488            | 5.436                 |
| Região Norte (NUTS II) | 76.637               | 4.329                 | 701.698              | 5.830                 | 246.775                  | 3.040                 | 1.025.110            | 5.046                 |
| Cávado (NUTS III)      | 10.065               | 4.371                 | 69.066               | 5.359                 | 22.994                   | 2.764                 | 102.125              | 4.678                 |
| Esposende              | 816                  | 4.444                 | 5.465                | 5.048                 | 1.942                    | 2.616                 | 8.223                | 4.414                 |

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

O Rendimento Social de Inserção<sup>31</sup> (RSI) é um apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, sendo constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitária. De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, no concelho de Esposende (Figura 19), em 2018, existiam 162 beneficiários de RSI (0,5% da população total concelhia estimada para o mesmo ano), o que demonstrava uma considerável diminuição face a valores de anos anteriores. O concelho de Esposende representava, em 2018, em termos de beneficiários de RSI, 4,3% do total de beneficiários da sub-região do Cávado. Em 2018, 36,4% dos beneficiários do RSI residentes no concelho de Esposende tinham idade superior a 55 anos e 30,9% correspondiam a beneficiários com menos de 25 anos de idade.

<sup>30</sup> Cálculo do valor mensal resulta da divisão do valor médio anual por 12 meses.

<sup>31</sup> [www.seg-social.pt/rendimento-social-de-insercao](http://www.seg-social.pt/rendimento-social-de-insercao)

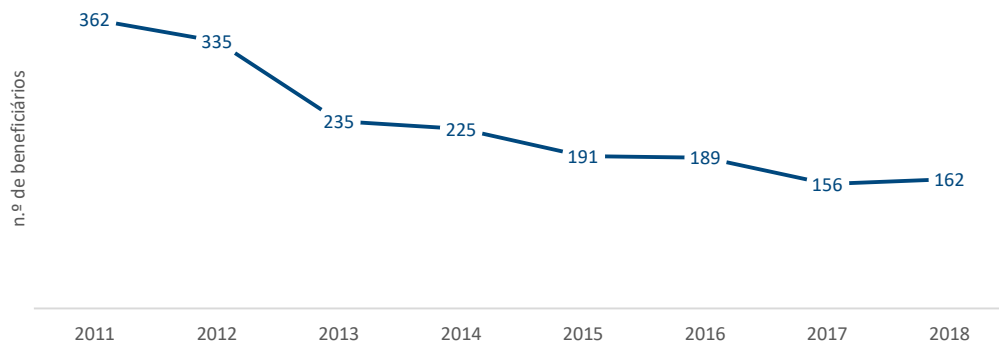


Figura 19. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Esposende, 2011-2018

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2011-2018

Importa ainda referir que o valor médio mensal do RSI para novembro de 2019, a nível nacional, se situava nos 117,18€ por beneficiário e nos 259,62€ por família.

Os dados relativos à população que beneficia de pensões revelam existir, em 2018, 8.223 indivíduos nesta situação no concelho, com um valor médio de rendimentos mensal que oscila entre os 186,8€ e os 360,6€. No respeitante aos beneficiários do RSI, de acordo com dados mais recentes disponibilizados pelo Município, em janeiro de 2020 existiam 51 famílias beneficiárias no concelho.

De um modo geral os dados analisados, relativos às condições perante o emprego e aos rendimentos da população residente no concelho de Esposende, mostram um cenário socioeconómico de alguma fragilidade no que se refere à capacidade de manutenção de condições de habitabilidade adequadas em habitações próprias, ou de fazer face a despesas com o acesso à habitação a custos de mercado uma vez que, no concelho, o valor médio mensal das rendas estabelecia-se nos 268,8€ e o valor médio mensal de encargos com a aquisição de habitação em 377,1€, conforme se detalha no próximo subcapítulo.

## SÍNTESE

- Tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, ainda que menos expressivo que o registado às escalas sub-regional, regional e nacional, verificando-se o decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho.
- Tendência para a diminuição de efetivos populacionais, embora a um ritmo inferior ao verificado às escalas sub-regional, regional e nacional.
- Alteração do perfil das famílias, com destaque para o aumento de famílias monoparentais. A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode desencadear dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional.
- Número considerável de agregados familiares com situações de desemprego (casais com filhos em que os dois elementos do casal estão desempregados e núcleos familiares monoparentais com a mãe em situação de desemprego), o que combinado com os valores de rendimento baixos, nomeadamente no sexo feminino, indicia um cenário de maior fragilidade.
- Disponibilização, por parte da autarquia e entidades parceiras, de um conjunto de apoios ao nível da ação social escolar e ação social destinada à população em geral, em áreas como os transportes, alimentação, educação e à população mais vulnerável, nomeadamente, crianças e jovens em risco, população idosa, vítimas de violência doméstica, deficiência e outros grupos em situações indutoras de situações de carência, pobreza e exclusão social.
- Ganhos médios por habitante e indicador de poder de compra com valores relativamente baixos, ainda que com registos progressivos de pequenos aumentos.
- Existência de um número expressivo de grupos sociais mais vulneráveis (desempregados, beneficiários do RSI, pensionistas, população com deficiência e incapacidade, famílias monoparentais) o que contribui para um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção de condições de habitabilidade adequadas, ou para fazer face às despesas com bens essenciais e acesso à habitação a custos de mercado.

### 3.3 Contexto habitacional

#### 3.3.1 Edifícios

Em 2011, de acordo com o Recenseamento da População e Habitação (Tabela 21), existiam no concelho de Esposende 15.089 edifícios, cerca de 12% do total da sub-região do Cávado (NUTS III). Destes, 31% localizavam-se na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra, sede de concelho, e 24% na UF de Apúlia e Fão, sendo estas as freguesias que concentravam um maior número de edifícios. Por outro lado, eram as freguesias de Gemeses (523 edifícios), Vila Chã (537 edifícios) e a UF de Fonte Boa e Rio Tinto (666 edifícios) que tinham um menor número de edifícios, justificado pelo seu cariz mais rural.

Tabela 21. Indicadores relativos aos edifícios, 2011

| Unidade Territorial                | Edifícios (N.º) | Edifícios exclusivamente residenciais (%) | Idade média dos edifícios (N.º) | Índice de envelhecimento dos edifícios (N.º) <sup>32</sup> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Portugal</b>                    | 3.544.389       | 93,2                                      | 37,9                            | 176,4                                                      |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 1.209.911       | 92,3                                      | 36,5                            | 154,1                                                      |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 124.414         | 93,2                                      | 30,9                            | 76,0                                                       |
| <b>Esposende</b>                   | <b>15.089</b>   | <b>94,5</b>                               | <b>27,9</b>                     | <b>55,3</b>                                                |
| Antas                              | 1.136           | 97,7                                      | 30,9                            | 69,3                                                       |
| Forjães                            | 1.041           | 94,8                                      | 29,5                            | 65,5                                                       |
| Gemeses                            | 523             | 98,7                                      | 24,8                            | 32,7                                                       |
| UF de Apúlia e Fão                 | 3.690           | 92,2                                      | 28,8                            | 63,8                                                       |
| UF de Belinho e Mar                | 1.511           | 96,1                                      | 28,7                            | 48,4                                                       |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 4.624           | 93,9                                      | 25,2                            | 50,4                                                       |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 666             | 90,5                                      | 30,5                            | 76,7                                                       |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 1.361           | 96,8                                      | 28,6                            | 61,7                                                       |
| Vila Chã                           | 537             | 98,3                                      | 32,9                            | 102,4                                                      |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O parque edificado concelhio apresenta um índice de envelhecimento de 55,3, muito inferior às escalas nacional (176,4) e regional (154,1) e inferior à escala sub-regional (76,0), sendo o valor mais baixo do conjunto de municípios que compõem essa escala. Este cenário é também comprovado pela análise à idade média do edificado do concelho que, em 2011, era de 28 anos, valor igualmente inferior à idade média do parque edificado a nível sub-regional (31 anos), regional (37 anos) e nacional (38 anos). A freguesia de Antas e a UF de Fonte Boa e Rio Tinto apresentavam o parque edificado mais antigo do concelho, com uma idade média dos edifícios de

<sup>32</sup> Número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001.

31 anos e, no polo oposto, a freguesia de Gemeses e a UF de Esposende, Marinhãs e Gandra apresentava o parque edificado mais recente, com uma idade média de 25 anos (Tabela 21).

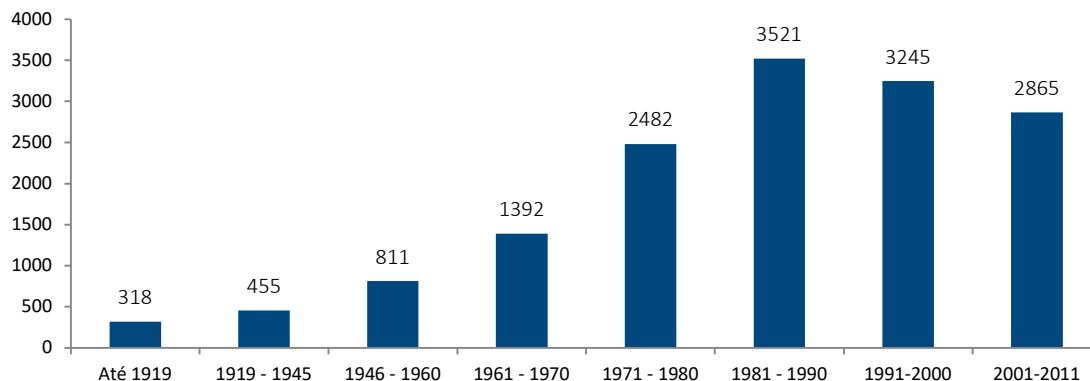


Figura 20. Distribuição dos edifícios por época de construção (N.º) no concelho de Esposende, 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A análise da Figura 20 e Tabela 22 revela uma dinâmica construtiva mais expressiva a partir da década de 80 do século XX, sendo 45% do parque edificado do concelho construído entre os anos de 1980 e de 2000, 23% e 22% respetivamente.

Tabela 22. Edifícios, segundo a época de construção, 2011

| Unidade Territorial                | Até 1919   | 1919–1945  | 1946–1960  | 1961–1970    | 1971–1980    | 1981–1990    | 1991–2000    | 2001–2011    | Total            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>Portugal</b>                    | 206.343    | 305.696    | 387.340    | 408.831      | 588.858      | 578.845      | 558.471      | 510.005      | <b>3.544.389</b> |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 71.817     | 87.996     | 112.397    | 133.424      | 206.637      | 216.376      | 204.613      | 176.651      | <b>1.209.911</b> |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 5.156      | 5.588      | 8210       | 11.434       | 20.500       | 24.089       | 24.504       | 24.933       | <b>124.414</b>   |
| <b>Esposende</b>                   | <b>318</b> | <b>455</b> | <b>811</b> | <b>1.392</b> | <b>2.482</b> | <b>3.521</b> | <b>3.245</b> | <b>2.865</b> | <b>15.089</b>    |
| Antas                              | 46         | 37         | 77         | 127          | 191          | 237          | 190          | 231          | <b>1.136</b>     |
| Forjães                            | 51         | 37         | 60         | 73           | 158          | 193          | 243          | 226          | <b>1.041</b>     |
| Gemeses                            | 0          | 27         | 29         | 55           | 58           | 68           | 115          | 171          | <b>523</b>       |
| UF de Apúlia e Fão                 | 37         | 159        | 230        | 419          | 665          | 728          | 784          | 668          | <b>3.690</b>     |
| UF de Belinho e Mar                | 20         | 18         | 80         | 186          | 359          | 365          | 239          | 244          | <b>1.511</b>     |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 344        | 521        | 924        | 1.625        | 3.008        | 4.579        | 4.130        | 3.553        | <b>18.684</b>    |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 16         | 20         | 56         | 80           | 139          | 105          | 130          | 120          | <b>666</b>       |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 71         | 48         | 79         | 82           | 165          | 257          | 338          | 321          | <b>1.361</b>     |
| Vila Chã                           | 26         | 20         | 41         | 61           | 89           | 126          | 89           | 85           | <b>537</b>       |
| <b>% total concelho</b>            | <b>2%</b>  | <b>3%</b>  | <b>5%</b>  | <b>9%</b>    | <b>16%</b>   | <b>23%</b>   | <b>22%</b>   | <b>19%</b>   |                  |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O índice de envelhecimento dos edifícios encontra-se em grande medida relacionado com as necessidades de reparação, pelo que se verifica a pouca expressão do edificado com necessidades de grandes reparações e muito degradado no concelho (Tabela 23, Tabela 24). Em 2011, e havendo registo do agravamento do cenário desde essa data, 27,5% (4.142 edifícios) dos edifícios necessitavam de obras de reparação, contudo, apenas 77 edifícios (0,5% do total) se encontravam muito degradados. Atualmente, o levantamento de processos de edifícios em ruína no concelho, realizado pela autarquia, inventaria 426 casos, com uma forte concentração (43% do total, correspondente a 185 ruínas) na União de freguesias de Apúlia e Fão, seguindo-se a União de freguesias de Esposende, Marinhãs e Gandra (16% correspondendo a 61 ruínas).

Tabela 23. Edifícios por localização e estado de conservação

| Unidades Territoriais                                | Total         | Com necessidade de reparação |              | Muito degradado |             | Processos de edifícios em ruína |
|------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
|                                                      |               | Nº                           | %            | Nº              | %           | Nº                              |
| <b>Portugal</b>                                      | 2.519.452     | 965.782                      | 38,3%        | 59.155          | 2,3%        | -                               |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>                        | 836.737       | 353.416                      | 42,2%        | 19.758          | 2,4%        | -                               |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>                             | 89.390        | 33.658                       | 37,7%        | 1.366           | 1,5%        | -                               |
| <b>Esposende</b>                                     | <b>15.089</b> | <b>4.142</b>                 | <b>27,5%</b> | <b>77</b>       | <b>0,5%</b> | <b>426</b>                      |
| Antas                                                | 1.136         | 124                          | 10,9%        | 5               | 0,4%        | 26                              |
| Forjães                                              | 1.041         | 451                          | 43,3%        | 1               | 0,1%        | 27                              |
| Gemeses                                              | 523           | 174                          | 33,3%        | 6               | 1,1%        | 10                              |
| União das freguesias de Apúlia e Fão                 | 3.690         | 1.097                        | 29,7%        | 24              | 0,7%        | 185                             |
| União das freguesias de Belinho e Mar                | 1.511         | 255                          | 16,9%        | 4               | 0,3%        | 26                              |
| União das freguesias de Esposende, Marinhãs e Gandra | 4.624         | 1.119                        | 24,2%        | 15              | 0,3%        | 61                              |
| União das freguesias de Fonte Boa e Rio Tinto        | 666           | 335                          | 50,3%        | 16              | 2,4%        | 39                              |
| União das freguesias de Palmeira de Faro e Curvos    | 1.361         | 441                          | 32,4%        | 5               | 0,4%        | 37                              |
| Vila Chã                                             | 537           | 146                          | 27,2%        | 1               | 0,2%        | 15                              |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e Câmara Municipal, 2019, dados do levantamento de processos de edifícios em ruína no concelho

O detalhe das necessidades de reparação (Tabela 24) mostra que as maiores patologias, com valores relativos pouco expressivos, se registam na cobertura e nas paredes e caixilharias dos edifícios. Este cenário, como atrás referido, deverá estar alterado, tendo por base o aumento do número de edifícios em ruína/muito degradados.

Tabela 24. Número de edifícios por necessidade de reparação no concelho de Esposende

| Necessidade de reparação             |               | Esposende (concelho) |       |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|-------|
|                                      |               | N.º                  | %     |
| Na cobertura                         | Pequenas      | 3.814                | 25,3% |
|                                      | Médias        | 1.193                | 7,9%  |
|                                      | Grandes       | 306                  | 2,0%  |
|                                      | Muito Grandes | 102                  | 0,7%  |
| Na estrutura                         | Pequenas      | 3.190                | 21,1% |
|                                      | Médias        | 919                  | 6,1%  |
|                                      | Grandes       | 287                  | 1,9%  |
|                                      | Muito Grandes | 86                   | 0,6%  |
| Nas paredes e caixilharia exteriores | Pequenas      | 3.799                | 25,2% |
|                                      | Médias        | 1.220                | 8,1%  |
|                                      | Grandes       | 428                  | 2,8%  |
|                                      | Muito Grandes | 107                  | 0,7%  |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A acessibilidade aos/nos edifícios constituiu um dos constrangimentos correspondente à inadequação de edifícios, um dos princípios aplicáveis à estratégia local a definir, com vista à supressão de qualquer necessidade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma. Neste contexto importa destacar que, em 2011, 15% da população residente (5.199 indivíduos) no concelho apresentava pelo menos uma deficiência ou incapacidade. Deste universo, cerca de metade (2.601 indivíduos) tinha muita dificuldade em andar ou subir degraus e 320 indivíduos não conseguia efetuar nenhuma dessas ações (Tabela 25).

Tabela 25. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011

| Unidade Territorial                | População residente com pelo menos uma dificuldade |             | População com dificuldade em andar ou subir degraus |            |              |            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|------------|--------------|------------|
|                                    |                                                    |             | Tem muita dificuldade                               |            | Não consegue |            |
|                                    | N.º                                                | %           | N.º                                                 | %          | N.º          | %          |
| <b>Portugal</b>                    | 1.792.719                                          | 17          | 875.129                                             | 8,3        | 104.871      | 1,0        |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 606.285                                            | 16,4        | 300.836                                             | 8,2        | 34.554       | 0,9        |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 61.416                                             | 15,0        | 30.677                                              | 7,8        | 3.912        | 1,0        |
| <b>Esposende</b>                   | <b>5.199</b>                                       | <b>15,2</b> | <b>2.601</b>                                        | <b>7,6</b> | <b>320</b>   | <b>0,9</b> |
| Antas                              | 378                                                | 17,0        | 199                                                 | 9,0        | 27           | 1,2        |
| Forjães                            | 446                                                | 16,1        | 225                                                 | 8,1        | 34           | 1,2        |
| Gemeses                            | 146                                                | 13,5        | 91                                                  | 8,4        | 12           | 1,1        |
| UF de Apúlia e Fão                 | 1.306                                              | 17,9        | 622                                                 | 8,5        | 91           | 1,2        |
| UF de Belinho e Mar                | 542                                                | 16,9        | 272                                                 | 8,5        | 27           | 0,8        |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 1.368                                              | 3,3         | 621                                                 | 5,6        | 74           | 0,7        |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 274                                                | 14,1        | 157                                                 | 8,1        | 18           | 0,9        |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 475                                                | 14,8        | 257                                                 | 8,0        | 5            | 0,2        |
| Vila Chã                           | 264                                                | 18,6        | 157                                                 | 11,1       | 11           | 0,8        |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

No sentido de identificar situações de inadequação das quais resultem necessidades de intervenção ao nível de carências habitacionais, verificava-se (Tabela 26) que 56,1% dos edifícios existentes no concelho apresentavam acessibilidade para cadeiras de rodas, valor superior à média nacional (40,9%), regional (39,5%) e sub-regional (46,4%). Contudo, apenas 40,8% dispunha de acessibilidade até ao alojamento, ainda assim, um valor superior ao verificado nas restantes escalas de análise (nacional 29,8%, regional 35,3% e sub-regional 36,7%), sendo de destacar freguesias com 100% de edifícios acessíveis.

Tabela 26. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011

| Unidade Territorial    | Acessibilidade até ao edifício | Acessibilidade até ao alojamento |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                        | %                              | %                                |
| Portugal               | 40,9                           | 29,8                             |
| Região Norte (NUTS II) | 39,5                           | 35,3                             |
| Cávado (NUTS III)      | 46,4                           | 36,7                             |
| <b>Esposende</b>       | <b>56,1</b>                    | <b>40,9</b>                      |
| Antas                  | 72,1                           | 12,5                             |
| Apúlia                 | 64,3                           | 69,4                             |
| Belinho                | 53,2                           | 0,0                              |
| Curvos                 | 48,6                           | s.i.                             |
| Esposende              | 20,9                           | 31,2                             |
| Fão                    | 33,2                           | 16,3                             |
| Fonte Boa              | 90,5                           | s.i.                             |
| Forjães                | 61,2                           | 28,6                             |
| Gandra                 | 54,0                           | 81,8                             |
| Gemeses                | 73,4                           | 100,0                            |
| Mar                    | 70,1                           | 100,0                            |
| Marinhas               | 53,5                           | 48,5                             |
| Palmeira de Faro       | 67,4                           | 8,3                              |
| Rio Tinto              | 95,7                           | 100,0                            |
| Vila Chã               | 54,4                           | 0,0                              |

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) e uma vez que são % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

### 3.3.2 Alojamentos

Entre 2001 e 2011, o número de alojamentos no concelho de Esposende passou de 17.180 para 20.953, correspondendo a um aumento de cerca de 22%. Em 2011, a densidade de alojamentos era de 219,6 alojamentos/km<sup>2</sup>, valor bastante superior à média nacional (63,7 alojamentos/km<sup>2</sup>), regional (87,0 alojamentos/km<sup>2</sup>) e sub-regional (153,0 alojamentos/km<sup>2</sup>). A nível concelhio destacava-se a antiga Freguesia de Esposende, agora pertencente à União de freguesias de Esposende, Marinhas e Gandra, que registava uma densidade de alojamentos de 1520,7 alojamentos/km<sup>2</sup>.

O rácio entre alojamentos clássicos por edifício (Tabela 27) demonstra que existiam em cada edifício 1,39 alojamentos familiares clássicos, verificando-se assim o predomínio de edifícios unifamiliares. De acordo com as

estimativas do parque habitacional por município<sup>33</sup>, este rácio manter-se-á, uma vez que os valores para o concelho apontam para a existência de 21.481 alojamentos familiares clássicos em 2018.

Tabela 27. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011

| Unidade Territorial                | Total de alojamentos | Alojamentos familiares |                       |                           | Alojamentos familiares clássicos por edifício |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
|                                    |                      | Total                  | Alojamentos clássicos | Alojamentos não clássicos |                                               |
|                                    | (N.º)                | (N.º)                  | (N.º)                 | (N.º)                     | (N.º)                                         |
| <b>Portugal</b>                    | 5.878.756            | 5.866.152              | 5.859.540             | 6.612                     | 1,65                                          |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 1.850.890            | 1.847.784              | 1.846.589             | 1.195                     | 1,53                                          |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 190.613              | 190.251                | 190.104               | 147                       | 1,53                                          |
| <b>Esposende</b>                   | <b>20.953</b>        | <b>20.929</b>          | <b>20.911</b>         | <b>18</b>                 | <b>1,39</b>                                   |
| Antas                              | 1.188                | 1.187                  | 1.187                 | 0                         | 1,04                                          |
| Forjães                            | 1.174                | 1.173                  | 1.172                 | 1                         | 1,13                                          |
| Gemeses                            | 631                  | 631                    | 631                   | 0                         | 1,21                                          |
| UF de Apúlia e Fão                 | 5.737                | 5.726                  | 5.722                 | 4                         | 1,55                                          |
| UF de Belinho e Mar                | 1.541                | 1.540                  | 1.540                 | 0                         | 1,02                                          |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 8.014                | 8.006                  | 7.994                 | 12                        | 1,73                                          |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 673                  | 673                    | 673                   | 0                         | 1,01                                          |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 1.447                | 1.445                  | 1.444                 | 1                         | 1,06                                          |
| Vila Chã                           | 548                  | 548                    | 548                   | 0                         | 1,02                                          |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Os alojamentos não clássicos<sup>34</sup> estão associados às situações de precariedade habitacional existentes. Em 2011, registavam-se 18 alojamentos não clássicos, 2 dos quais correspondentes a barracas e casas rudimentares de madeira e 16 a alojamentos improvisados (Tabela 28). Entre 2001 e 2011 registou-se uma diminuição de 5 alojamentos não clássicos. Em termos de distribuição por freguesia, era na União de freguesias de Esposende, Marinhãs e Gandra que se concentravam 12 dos 18 casos existentes.

De acordo com os dados referentes aos Censos de 2011, residiam 48 pessoas nestes alojamentos familiares não clássicos de residência habitual.

<sup>33</sup> INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

<sup>34</sup> “Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação” – INE, sistema de metainformação.

Tabela 28. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011

| Unidade Territorial                | Total     |           | Barracas e casas rudimentares de madeira |          | Móveis   |          | Improvisados |           | Outros    |          |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------|----------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|----------|
|                                    | (N.º)     |           | (N.º)                                    |          | (N.º)    |          | (N.º)        |           | (N.º)     |          |
|                                    | 2001      | 2011      | 2001                                     | 2011     | 2001     | 2011     | 2001         | 2011      | 2001      | 2011     |
| <b>Portugal</b>                    | 27.319    | 6.612     | 11.540                                   | 2.052    | 2.689    | 445      | 882          | 3.969     | 9.082     | 146      |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 6.686     | 1.195     | 1.747                                    | 345      | 936      | 60       | 211          | 772       | 2.830     | 18       |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 580       | 147       | 132                                      | 68       | 68       | 6        | 21           | 70        | 286       | 3        |
| <b>Esposende</b>                   | <b>23</b> | <b>18</b> | <b>3</b>                                 | <b>2</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3</b>     | <b>16</b> | <b>14</b> | <b>0</b> |
| Antas                              | 1         | 0         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 1         | 0        |
| Forjães                            | 1         | 1         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 1         | 1         | 0        |
| Gemeses                            | 0         | 0         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 0         | 0        |
| UF de Apúlia e Fão                 | 6         | 4         | 2                                        | 1        | 0        | 0        | 2            | 3         | 1         | 0        |
| UF de Belinho e Mar                | 1         | 0         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 1         | 0        |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 7         | 12        | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 12        | 7         | 0        |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 3         | 0         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 3         | 0        |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 3         | 1         | 1                                        | 1        | 0        | 0        | 0            | 0         | 0         | 0        |
| Vila Chã                           | 1         | 0         | 0                                        | 0        | 0        | 0        | 1            | 0         | 0         | 0        |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Quanto ao tipo de ocupação dos alojamentos familiares no concelho (Tabela 29), em 2011, 52,5% eram de residência habitual (10.979 alojamentos), 41,4% correspondiam a residência secundária (8.660 alojamentos) e 6,1% encontravam-se vagos (1.290 alojamentos), valor que aumentou ligeiramente face a 2001. Importa destacar a importância deste último indicador uma vez que permite aferir a disponibilidade de alojamentos que possam dar resposta às necessidades identificadas.

Tabela 29. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011

| Unidade Territorial                | Total         | Residência habitual |           | Residência secundária |           | Vagos (N.º)  |          |
|------------------------------------|---------------|---------------------|-----------|-----------------------|-----------|--------------|----------|
|                                    | (N.º)         | (N.º)               | %         | (N.º)                 | %         | Total        | %        |
| <b>Portugal</b>                    | 5.866.152     | 3.997.724           | 68        | 1.133.300             | 19        | 735.128      | 13       |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 1.847.784     | 1.320.860           | 71        | 324.493               | 18        | 202.431      | 11       |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 190.251       | 136.025             | 71        | 35.144                | 18        | 19.082       | 10       |
| <b>Esposende</b>                   | <b>20.929</b> | <b>10.979</b>       | <b>52</b> | <b>8.660</b>          | <b>41</b> | <b>1.290</b> | <b>6</b> |
| Antas                              | 1.187         | 727                 | 61        | 407                   | 34        | 53           | 4        |
| Forjães                            | 1.173         | 874                 | 75        | 268                   | 23        | 31           | 3        |
| Gemeses                            | 631           | 319                 | 51        | 288                   | 46        | 24           | 4        |
| UF de Apúlia e Fão                 | 5.726         | 2.441               | 43        | 2.916                 | 51        | 369          | 6        |
| UF de Belinho e Mar                | 1.540         | 982                 | 64        | 509                   | 33        | 49           | 3        |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 8.006         | 3.704               | 46        | 3.668                 | 46        | 634          | 8        |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 673           | 523                 | 78        | 132                   | 20        | 18           | 3        |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 1.445         | 1.012               | 70        | 333                   | 23        | 100          | 7        |
| Vila Chã                           | 548           | 397                 | 72        | 139                   | 25        | 12           | 2        |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A residência secundária representa mais de 41% dos alojamentos existentes no concelho, um valor que corresponde a mais do dobro do registado a nível nacional e regional (19% e 18% respetivamente). Este fenómeno está associado ao peso do turismo balnear e à expressiva comunidade emigrante. A maioria dos alojamentos familiares de residência secundária encontrava-se localizada na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (3.668) e na UF de Apúlia e Fão (2.916).

Analisando os alojamentos familiares vagos, importante recurso para a resolução de problemas habitacionais potencialmente existentes, os dados de 2011 apontavam que 61% dos alojamentos estava no mercado imobiliário, 502 para venda e 283 para arrendamento; havendo o registo de 25 vagos para demolir e 480 vagos noutra situação, ou seja, imóveis que não estão em situação de inabitabilidade e poderiam estar disponíveis, contudo não se encontram no mercado (Tabela 30).

Tabela 30. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011

| Unidades territoriais              | Total        | Para venda |           | Para aluguer |           | Para demolir |          | Outros     |           |
|------------------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|-----------|--------------|----------|------------|-----------|
|                                    |              | N.º        | %         | N.º          | %         | N.º          | %        | N.º        | %         |
| <b>Portugal</b>                    | 735.128      | 164.745    | 22        | 110.221      | 15        | 28.388       | 4        | 431.774    | 59        |
| <b>Região Norte (NUTS II)</b>      | 202.431      | 50.168     | 25        | 32.093       | 16        | 7.338        | 4        | 112.832    | 56        |
| <b>Cávado (NUTS III)</b>           | 19.082       | 6.116      | 32        | 3.523        | 18        | 503          | 3        | 8.940      | 47        |
| <b>Esposende</b>                   | <b>1.290</b> | <b>502</b> | <b>39</b> | <b>283</b>   | <b>22</b> | <b>25</b>    | <b>2</b> | <b>480</b> | <b>37</b> |
| Antas                              | 53           | 21         | 40        | 11           | 21        | 1            | 2        | 20         | 38        |
| Forjães                            | 31           | 14         | 45        | 5            | 16        | 0            | 0        | 12         | 39        |
| Gemeses                            | 24           | 23         | 96        | 0            | 0         | 0            | 0        | 1          | 4         |
| UF de Apúlia e Fão                 | 369          | 129        | 35        | 111          | 30        | 7            | 2        | 122        | 33        |
| UF de Belinho e Mar                | 49           | 29         | 59        | 9            | 18        | 4            | 8        | 7          | 14        |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 634          | 257        | 41        | 133          | 21        | 6            | 1        | 238        | 38        |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 18           | 2          | 11        | 1            | 6         | 2            | 11       | 13         | 72        |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 100          | 23         | 23        | 12           | 12        | 4            | 4        | 61         | 61        |
| Vila Chã                           | 12           | 4          | 33        | 1            | 8         | 1            | 8        | 6          | 50        |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Ainda em relação aos alojamentos vagos<sup>35</sup> importa referir que os maiores quantitativos são registados a partir da década de 80 do século XX, como se mostra na Tabela 31.

Tabela 31. Alojamentos familiares vagos, por categoria e época de construção, no concelho, 2011

|                  | Total        | Para venda | Para arrendamento | Para demolição | Outros     |
|------------------|--------------|------------|-------------------|----------------|------------|
|                  | N.º          | N.º        | N.º               | N.º            | N.º        |
| <b>Esposende</b> | <b>1.290</b> | <b>502</b> | <b>283</b>        | <b>25</b>      | <b>480</b> |
| Até 1919         | 51           | 7          | 3                 | 3              | 38         |
| 1919-1945        | 80           | 20         | 3                 | 5              | 52         |
| 1946-1960        | 98           | 20         | 28                | 6              | 44         |
| 1961-1970        | 112          | 23         | 37                | 5              | 47         |
| 1971-1980        | 127          | 20         | 45                | 4              | 58         |
| 1981-1990        | 264          | 96         | 69                | 2              | 97         |
| 1991-2000        | 207          | 83         | 64                | 0              | 60         |
| 2001-2011        | 351          | 233        | 34                | 0              | 84         |

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

<sup>35</sup> "Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos (INE, Sistema de metainformação).

Quanto à dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que o concelho de Esposende apresentava valores acima da média relativamente ao número médio de divisões e à sua área média útil (Tabela 32). Contudo, em 2011, **9,6% do total de alojamentos encontravam-se sobrelotados**<sup>36</sup>, ou seja, com pelo menos uma divisão em falta face ao número de residentes no alojamento, sendo esta situação mais evidente nas freguesias de Vila Chã (12,6%), Esposende (12,3%), Mar (11,8%) e Apúlia (11,7%). No entanto, o valor registado a nível concelhio permanecia inferior ao verificado à escala nacional (11,4%), regional (11,7%) e sub-regional (10,9%).

Tabela 32. Área e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011

| Unidade Territorial    | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) | N.º médio de divisões (N.º) | Área média útil (m²) | Proporção de alojamentos sobrelotados (%) |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| Portugal               | 3.991.112                                                     | 5,0                         | 109,1                | 11,4                                      |
| Região Norte (NUTS II) | 1.319.665                                                     | 5,1                         | 113,8                | 11,7                                      |
| Cávado (NUTS III)      | 135.878                                                       | 5,4                         | 126,0                | 10,9                                      |
| <b>Esposende</b>       | <b>10.961</b>                                                 | <b>5,8</b>                  | <b>129,1</b>         | <b>9,6</b>                                |
| Antas                  | 727                                                           | 5,8                         | 129,9                | 8,4                                       |
| Apúlia                 | 1.338                                                         | 5,6                         | 122,0                | 11,7                                      |
| Belinho                | 627                                                           | 6,0                         | 119,9                | 9,9                                       |
| Curvos                 | 247                                                           | 6,1                         | 137,8                | 7,7                                       |
| Esposende              | 1.333                                                         | 4,9                         | 111,5                | 12,3                                      |
| Fão                    | 1.099                                                         | 5,6                         | 125,6                | 9,3                                       |
| Fonte Boa              | 340                                                           | 6,4                         | 140,1                | 8,2                                       |
| Forjães                | 873                                                           | 6,0                         | 136,3                | 7,8                                       |
| Gandra                 | 390                                                           | 6,0                         | 146,8                | 7,8                                       |
| Gemeses                | 319                                                           | 5,9                         | 130,3                | 7,2                                       |
| Mar                    | 355                                                           | 6,1                         | 115,4                | 11,8                                      |
| Marinhas               | 1.969                                                         | 6,0                         | 137,2                | 8,3                                       |
| Palmeira de Faro       | 764                                                           | 5,9                         | 141,2                | 8,4                                       |
| Rio Tinto              | 183                                                           | 6,0                         | 137,5                | 8,7                                       |
| Vila Chã               | 397                                                           | 6,2                         | 130,3                | 12,6                                      |

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) e uma vez que são valores médios e relativos não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

No respeitante às condições de habitabilidade relacionadas diretamente com o nível de infraestruturas básicas (eletricidade, água, retrete, banho/duche e aquecimento) nos alojamentos familiares clássicos do concelho de Esposende, verificou-se uma melhoria significativa entre 2001 e 2011, podendo este último retrato censitário já ter sofrido alterações. No entanto, importa salientar que em 2011, subsistiam 1,3% dos alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica, o que correspondia a 139 alojamentos familiares clássicos. Ao nível das freguesias, Vila Chã apresentava a maior percentagem de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma

<sup>36</sup> INE, metainformação: “Índice de lotação do alojamento: Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos”

infraestrutura básica (2,8% correspondente a 11 alojamentos), embora em termos absolutos fosse nas freguesias de Apúlia e de Belinho que se registavam o maior número de situações, com 18 e 17, respetivamente (Tabela 33).

Tabela 33. Proporção de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica, em 2001 e 2011

| Unidade Territorial    | 2001        | 2011       |
|------------------------|-------------|------------|
| Portugal               | 9,1         | 1,9        |
| Região Norte (NUTS II) | 11,0        | 2,5        |
| Cávado (NUTS III)      | 10,5        | 1,6        |
| <b>Esposende</b>       | <b>10,8</b> | <b>1,3</b> |
| Antas                  | 18,6        | 1,6        |
| Apúlia                 | 20,3        | 1,3        |
| Belinho                | 14,2        | 2,7        |
| Curvos                 | 5,2         | 2,4        |
| Esposende              | 1,6         | 0,4        |
| Fão                    | 3,1         | 0,7        |
| Fonte Boa              | 6,3         | 1,5        |
| Forjães                | 14,1        | 1,1        |
| Gandra                 | 4,1         | 0,7        |
| Gemeses                | 14,0        | 2,5        |
| Mar                    | 4,9         | 1,1        |
| Marinhas               | 15,0        | 0,7        |
| Palmeira de Faro       | 7,6         | 1,7        |
| Rio Tinto              | 4,5         | 2,2        |
| Vila Chã               | 9,4         | 2,8        |

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) e uma vez que são valores relativos não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Passando à análise do regime de ocupação, a Tabela 34 apresenta os dados relativos ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verificando-se que, em 2011, 85,1% dos alojamentos se encontravam ocupados pelos proprietários ou coproprietários e apenas 7,7% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete um claro predomínio da habitação própria face à opção do arrendamento. Essa opção encontra maior expressão nas freguesias mais urbanas, nomeadamente na UF de Apúlia e Fão (11,7% dos alojamentos) e na UF de Esposende, Marinhas e Gandra (10,7% dos alojamentos), contrastando com a UF de Fonte Boa e Rio Tinto e as freguesias de Gemeses e Vila Chã nas quais a opção por habitação própria é mais evidente, com 94,3%, 93,7% e 92,7%, respetivamente. Os valores revelam uma expressão muito ténue do mercado de arrendamento o que se pode consubstanciar como um desafio no contexto da resolução de problemas de carência habitacional.

Tabela 34. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011

| Unidade Territorial                | Total<br>(N.º) | Proprietário ou<br>coproprietário<br>(%) | Arrendatário ou<br>subarrendatário<br>(%) | Outra situação<br>(%) |
|------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Portugal                           | 3.991.112      | 73,2                                     | 19,9                                      | 6,8                   |
| Região Norte (NUTS II)             | 1.319.665      | 72,2                                     | 20,4                                      | 7,4                   |
| Cávado (NUTS III)                  | 135.878        | 77,2                                     | 15,4                                      | 7,5                   |
| <b>Esposende</b>                   | <b>10.961</b>  | <b>85,1</b>                              | <b>7,7</b>                                | <b>7,2</b>            |
| Antas                              | 727            | 90,2                                     | 3,0                                       | 6,7                   |
| Forjães                            | 873            | 85,8                                     | 6,3                                       | 7,9                   |
| Gemeses                            | 319            | 93,7                                     | 0,9                                       | 5,3                   |
| UF de Apúlia e Fão                 | 2.437          | 78,2                                     | 11,7                                      | 10,1                  |
| UF de Belinho e Mar                | 982            | 89,6                                     | 2,9                                       | 7,5                   |
| UF de Esposende, Marinhas e Gandra | 3.692          | 82,8                                     | 10,7                                      | 6,5                   |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 523            | 94,3                                     | 1,5                                       | 4,2                   |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 1.011          | 91,0                                     | 3,6                                       | 5,4                   |
| Vila Chã                           | 397            | 92,7                                     | 2,5                                       | 4,8                   |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Relativamente aos alojamentos arrendados e conforme se apresenta na Figura 21, em 2011, 63,4% correspondiam a contratos de arrendamento estabelecidos entre 2006 a 2011 (518 contratos), 17,1% contratos entre 2001 e 2005 (139 contratos) e apenas 2,5% a estabelecidos antes de 1975 (20 contratos), sendo estes últimos tradicionalmente associados a rendas com valores mais baixos e a população mais idosa.

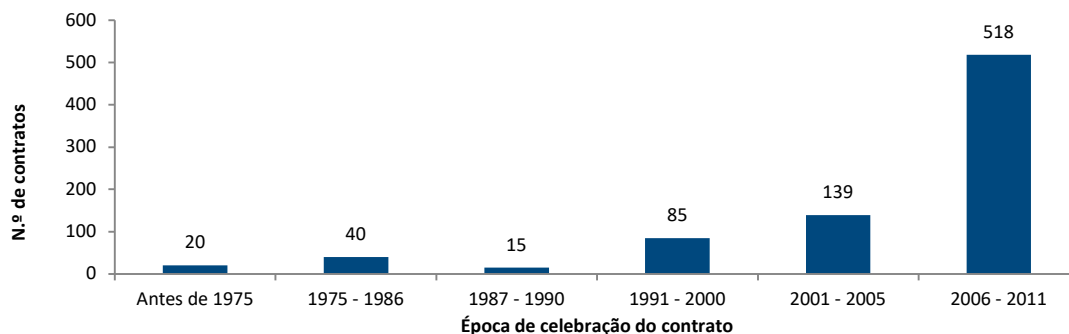


Figura 21. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Esposende, por época de celebração do contrato (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Em 2011, do total de 844 alojamentos familiares clássicos arrendados, 36,1% (304 alojamentos) situavam-se no escalão de renda entre os 200€ e 299,99€/mês e 26,2% (221 alojamentos) entre os 300€ e 399,99€/mês, o que representava respetivamente cerca de 40% e 50% do valor referente ao ganho médio mensal da população para o mesmo ano (786,1€). Destaca-se ainda a existência de 3,2% de alojamentos arrendados (27 alojamentos) com

um valor de renda até 34,99€, localizados sobretudo na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (12 alojamentos) e UF de Apúlia e Fão (11 alojamentos).

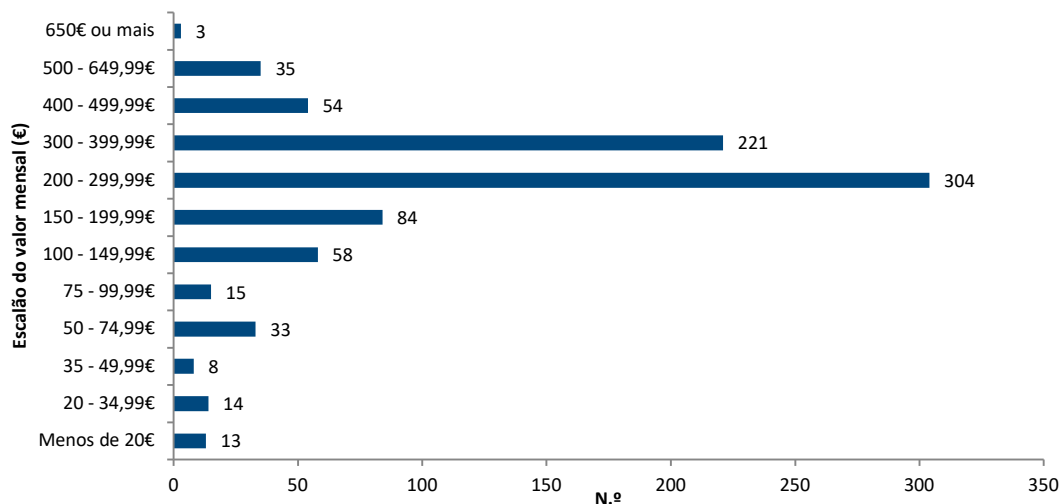


Figura 22. Escalaço do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Esposende (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Esposende (Tabela 35) sofreu uma variação de 37,8% entre 2001 e 2011, passando de 195,0€/mês para 268,8€/mês, um valor superior ao registado à escala nacional (235€), regional (196,8€) e sub-regional (217,5€) e o mais elevado do conjunto dos municípios que compõem a sub-região do Cávado. A freguesia de Gemeses apresentava, em 2011, o valor médio mensal da renda mais elevado (426,7€), tendo sido aquela que registou a maior variação em 10 anos (326,7%). Em sentido oposto, a freguesia de Rio Tinto registou uma diminuição do valor médio da renda de alojamentos familiares clássicos, passando de 350€ em 2001 para os 125,6€ em 2011.

Tabela 35. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos

| Unidade Territorial    | Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos |              |                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
|                        | 2001 (€)                                                           | 2011 (€)     | Taxa de variação (%) |
| Portugal               | 123,0                                                              | 235,0        | 91,0%                |
| Região Norte (NUTS II) | 114,0                                                              | 196,8        | 72,6%                |
| Cávado (NUTS III)      | 140,0                                                              | 217,5        | 55,3%                |
| <b>Esposende</b>       | <b>195,0</b>                                                       | <b>268,8</b> | <b>37,8%</b>         |
| Antas                  | 184,0                                                              | 284,3        | 54,5%                |
| Apúlia                 | 201,0                                                              | 248,3        | 23,5%                |
| Belinho                | 178,0                                                              | 259,0        | 45,5%                |
| Curvos                 | 125,0                                                              | 155,6        | 24,4%                |
| Esposende              | 204,0                                                              | 273,6        | 34,1%                |
| Fão                    | 178,0                                                              | 276,9        | 55,6%                |
| Fonte Boa              | 128,0                                                              | 196,3        | 53,3%                |
| Forjães                | 165,0                                                              | 215,6        | 30,7%                |
| Gandra                 | 192,0                                                              | 352,8        | 83,7%                |
| Gemeses                | 100,0                                                              | 426,7        | 326,7%               |
| Mar                    | 142,0                                                              | 200,0        | 40,8%                |
| Marinhas               | 228,0                                                              | 305,6        | 34,0%                |
| Palmeira de Faro       | 197,0                                                              | 268,0        | 36,0%                |
| Rio Tinto              | 350,0                                                              | 125,6        | -64,1%               |
| Vila Chã               | 133,0                                                              | 215,0        | 61,7%                |

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) e uma vez que são valores relativos não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Apesar dos valores médios superiores de rendas no concelho, a avaliação do **valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>** dos novos contratos de arrendamento (Tabela 36) aponta, em 2019, para um cenário em que o concelho possui um referencial competitivo, com valores mais baixos que os registados a nível sub-regional, regional e nacional. Estes dados reiteram a conclusão sobre a dimensão dos alojamentos no concelho de Esposende, substancialmente superior às outras escalas analisadas. Efetivamente, o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento era, no primeiro semestre de 2019, de 4,1€/m<sup>2</sup>, inferior ao verificado a nível nacional (5,0€/m<sup>2</sup>), regional (4,4€/m<sup>2</sup>) e sub-regional (4,3€/m<sup>2</sup>), sendo, contudo, o segundo valor mais elevado da sub-região do Cávado, superado apenas pelo concelho de Braga. Em termos de evolução dos valores medianos da renda entre 2017 e 2019, verifica-se um aumento em todos os concelhos da sub-região do Cávado, sendo em Esposende de cerca de 7%, o mais baixo das unidades territoriais analisadas.

Tabela 36. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)

| Unidade Territorial    | 2.º semestre de 2017 | 1.º semestre de 2018 | 2.º semestre de 2018 | 1.º semestre de 2019 | Variação 2017/2019 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                        | €                    | €                    | €                    | €                    | %                  |
| Portugal               | 4,39                 | 4,58                 | 4,80                 | 5,00                 | 13,9               |
| Região Norte (NUTS II) | 3,83                 | 3,96                 | 4,14                 | 4,36                 | 13,8               |
| Cávado (NUTS III)      | 3,60                 | 3,85                 | 4,00                 | 4,29                 | 19,2               |
| Esposende              | 3,83                 | 3,95                 | 4,00                 | 4,11                 | 7,3                |
| Amares                 | 2,27                 | 2,26                 | 2,47                 | 2,72                 | 19,8               |
| Barcelos               | 3,29                 | 3,46                 | 3,54                 | 3,60                 | 9,4                |
| Braga                  | 3,79                 | 4,09                 | 4,35                 | 4,76                 | 25,6               |
| Terras de Bouro        | s.i.                 | s.i.                 | s.i.                 | s.i.                 | s.i.               |
| Vila Verde             | 2,52                 | 2,52                 | 2,79                 | 3,15                 | 25,0               |

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação

Conforme apresentado na Tabela 34, a expressão da habitação própria no concelho é muito elevada (85,1% 9.329 alojamentos), sendo neste contexto importante analisar os **encargos mensais existentes com a aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual**.

Em 2011, dos 3.018 alojamentos com encargos (32% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes), 1.437 enquadravam-se em escalões acima dos 350€, maioritariamente nos escalões entre os 400 e os 649,99€ mensais e 1.019 nos escalões entre 200 e os 349€ (Figura 23).

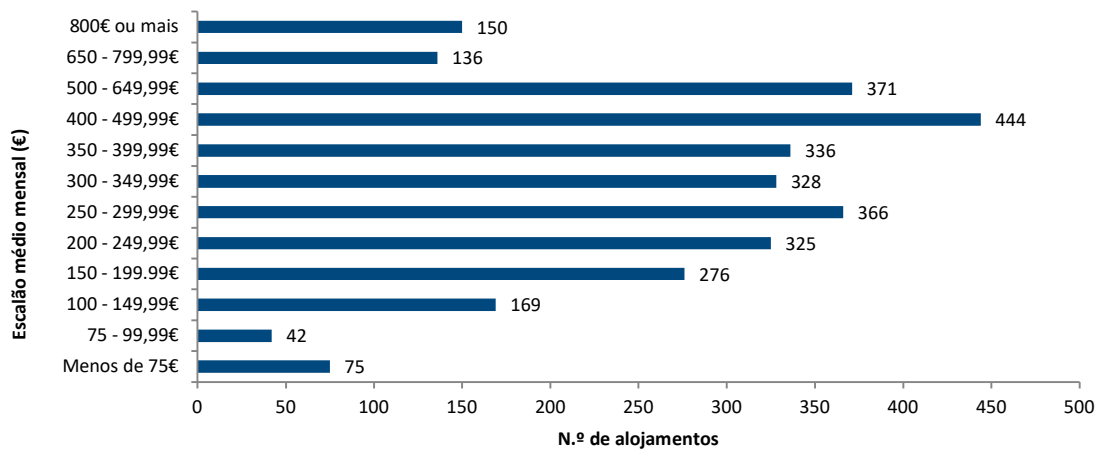


Figura 23. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Esposende, 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Face ao exposto e com base na análise da Tabela 37, no concelho de Esposende o valor dos encargos mensais com aquisição de habitação própria registou um aumento de 37,6% entre 2001 e 2011, situando-se, em 2011, nos 377,1€ por mês, valor inferior ao registado a nível nacional (395,3€) e superior ao registado à escala regional

(373,5€) e sub-regional (353,8€). Efetivamente, à semelhança do verificado com os encargos com o arrendamento, os encargos com a aquisição de habitação aumentaram significativamente entre 2001 e 2011, sendo esse aumento transversal a todas as freguesias do concelho de Esposende.

Em termos médios, os encargos médios mensais com aquisição e arrendamento de habitação no concelho, em 2011, situavam-se nos 353,4€ valor superior ao registado a nível nacional (333,1€), regional (301,8€) e sub-regional (310,1€), e o mais elevado do conjunto de municípios que integram a sub-região do Cávado.

Tabela 37. Encargo médio mensal para aquisição de habitação própria (€), entre 2001 e 2011, e encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento de habitação, 2011

| Unidade Territorial    | Encargos médios mensais referentes à aquisição de habitação própria |              |                      | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                        | 2001                                                                | 2011         | Variação (2001-2011) | 2011                                                               |
|                        | €                                                                   | €            | %                    | €                                                                  |
| Portugal               | 291,0                                                               | 395,3        | 35,8                 | 333,1                                                              |
| Região Norte (NUTS II) | 303,0                                                               | 373,5        | 23,3                 | 301,8                                                              |
| Cávado (NUTS III)      | 278,0                                                               | 353,8        | 27,3                 | 310,1                                                              |
| Esposende              | <b>274,0</b>                                                        | <b>377,1</b> | <b>37,6</b>          | <b>353,4</b>                                                       |
| Amares                 | 246,0                                                               | 342,7        | 39,3                 | 304,8                                                              |
| Barcelos               | 264,0                                                               | 354,3        | 34,2                 | 319,6                                                              |
| Braga                  | 288,0                                                               | 354,3        | 23,0                 | 303,4                                                              |
| Terras de Bouro        | 182,0                                                               | 300,4        | 65,1                 | 276,1                                                              |
| Vila Verde             | 265,0                                                               | 342,0        | 29,1                 | 309,5                                                              |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Os encargos com a habitação, nomeadamente os encargos com a aquisição, encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o crédito à habitação concedido. No ano de 2018, o crédito à habitação representava 67,9% do total de créditos concedidos no concelho, valor muito superior à média nacional (35,9%), regional (38,3%) e sub-regional (55,3%), como se pode verificar na Tabela 38. A análise aos valores concedidos do crédito à habitação por habitante mostra uma evolução negativa entre 2012 e 2018, tendo passado de um valor 6.234. para 5.896€. Contudo, apesar de, no contexto da sub-região do Cávado, o valor do crédito à habitação por habitante concedido no concelho de Esposende ser o segundo mais elevado, este é um valor muito inferior ao registado às escalas sub-regional, regional e nacional.

Tabela 38. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2018

| Unidade Territorial    | Crédito à habitação por habitante |              |              |              |              |              |              |                        | % dos créditos à habitação |
|------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|----------------------------|
|                        | 2012 (€)                          | 2013 (€)     | 2014 (€)     | 2015 (€)     | 2016 (€)     | 2017 (€)     | 2018 (€)     | Variação 2012/2018 (%) | 2018                       |
| Portugal               | 9.301                             | 9.024        | 8.310        | 8.137        | 8.256        | 7.990        | 8.242        | -11,4                  | 35,9                       |
| Região Norte (NUTS II) | 8.540                             | 8.218        | 6.579        | 6.354        | 6.159        | 5.976        | 6.316        | -26,0                  | 38,3                       |
| Cávado (NUTS III)      | 7.039                             | 6.775        | 6.258        | 6.196        | 5.985        | 5.846        | 6.330        | -10,1                  | 55,3                       |
| Esposende              | <b>6.234</b>                      | <b>6.117</b> | <b>6.938</b> | <b>6.394</b> | <b>5.781</b> | <b>5.596</b> | <b>5.896</b> | <b>-5,4</b>            | <b>67,9</b>                |
| Amares                 | 4.001                             | 3.906        | 3.840        | 3.928        | 3.517        | 3.614        | 3.543        | -11,4                  | 59,9                       |
| Barcelos               | 5.591                             | 5.497        | 4.975        | 4.999        | 4.937        | 4.928        | 5.226        | -6,5                   | 64,2                       |
| Braga                  | 9.239                             | 8.761        | 7.767        | 7.769        | 7.583        | 7.285        | 7.919        | -14,3                  | 49,4                       |
| Terras de Bouro        | 3.629                             | 3.668        | 3.680        | 3.743        | 3.138        | 3.140        | 3.202        | -11,8                  | 73,7                       |
| Vila Verde             | 4.583                             | 4.458        | 4.534        | 4.262        | 3.972        | 4.008        | 4.747        | 3,6                    | 67,0                       |

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Norte, 2018

Em 2018 foram realizados 773 contratos de compra e venda de prédios no concelho de Esposende, nomeadamente 619 prédios urbanos, 152 prédios rústicos e 2 prédios mistos, tendo estas operações representado um montante de 63,6 milhões de euros, cerca de 11% do total da sub-região do Cávado.

O valor médio dos prédios transacionados<sup>37</sup> no concelho foi de 82.222€ em 2018 e o valor médio dos prédios urbanos transacionados em período homólogo foi de 96.149€ (Tabela 39), o segundo valor mais elevado da NUTS III do Cávado. Conforme se conclui pela análise dos dados da Tabela 39, no concelho de Esposende, entre 2012 e 2018, verificou-se um acréscimo no valor médio dos prédios transacionados, na ordem dos 13,7%, e um acréscimo, mais moderado, do valor médio dos prédios urbanos transacionados, que alcançou os 5%.

Através de uma análise comparativa com os municípios da sub-região do Cávado, verifica-se que, em 2018, no que concerne aos prédios urbanos transacionados, Esposende registava o segundo valor médio mais elevado, apenas superado pelo concelho de Braga. Contudo, um valor consideravelmente inferior ao registado à escala nacional e ligeiramente inferior ao registado às escalas regional e sub-regional.

<sup>37</sup> [www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2)

Tabela 39. Valor médio dos prédios transacionados (€), 2012 a 2018

| Unidade Territorial    | 2012   |         | 2013   |         | 2014   |         | 2015   |         | 2016   |         | 2017    |         | 2018    |         | Variação 2012/2018 |         |
|------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|---------|
|                        | Total  | Urbanos | Total  | Urbanos | Total  | Urbanos | Total  | Urbanos | Total  | Urbanos | Total   | Urbanos | Total   | Urbanos | Total              | Urbanos |
|                        | €      | €       | €      | €       | €      | €       | €      | €       | €      | €       | €       | €       | €       | €       | %                  | %       |
| Portugal               | 66.809 | 95.297  | 75.249 | 99.869  | 81.590 | 114.701 | 87.111 | 118.072 | 91.294 | 119.184 | 107.381 | 136.059 | 108.016 | 135.968 | 61,7               | 42,7    |
| Região Norte (NUTS II) | 52.615 | 74.105  | 59.331 | 82.270  | 62.244 | 87.734  | 63.112 | 85.181  | 67.999 | 87.424  | 73.546  | 92.926  | 80.153  | 99.953  | 52,3               | 34,9    |
| Cávado (NUTS III)      | 54.756 | 67.027  | 61.929 | 77.221  | 59.721 | 72.781  | 64.047 | 75.587  | 64.842 | 75.292  | 70.268  | 80.174  | 77.611  | 88.481  | 41,7               | 32,0    |
| Esposende              | 72.310 | 91.614  | 74.690 | 95.979  | 66.141 | 84.347  | 81.015 | 104.657 | 79.358 | 95.246  | 74.895  | 90.096  | 82.222  | 96.149  | 13,7               | 5,0     |
| Amares                 | 49.864 | 63.905  | 39.634 | 62.855  | 43.259 | 59.316  | 50.826 | 69.669  | 45.699 | 60.440  | 50.397  | 62.789  | 54.099  | 67.766  | 8,5                | 6,0     |
| Barcelos               | 41.667 | 57.320  | 46.761 | 63.426  | 52.975 | 73.712  | 46.689 | 62.929  | 51.505 | 60.843  | 58.042  | 68.364  | 59.345  | 73.748  | 42,4               | 28,7    |
| Braga                  | 68.760 | 69.576  | 81.374 | 82.677  | 68.149 | 70.851  | 78.608 | 77.053  | 78.039 | 80.167  | 84.675  | 85.810  | 94.475  | 96.433  | 37,4               | 38,6    |
| Terras de Bouro        | 15.451 | 38.498  | 18.757 | 36.453  | 23.264 | 48.076  | 25.623 | 56.756  | 18.064 | 36.978  | 29.424  | 71.200  | 26.846  | 45.087  | 73,7               | 17,1    |
| Vila Verde             | 34.123 | 51.356  | 30.079 | 52.271  | 49.309 | 76.550  | 42.209 | 61.468  | 37.667 | 59.919  | 44.092  | 61.671  | 51.189  | 68.894  | 50,0               | 34,1    |

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2019

Por último, é possível também analisar a evolução do **valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares**, tendo-se realizado a recolha para os primeiros trimestres dos anos 2016 a 2019 (Tabela 40). Dos dados recolhidos, constata-se um aumento constante, com variações positivas dos valores por m<sup>2</sup>, entre o 3.º trimestre de 2016 e o 3.º trimestre de 2019, entre os 19% registados por Esposende e os 42% registados por Braga.

O concelho de Esposende passou de um valor médio de venda de alojamentos familiares de 880€/m<sup>2</sup> para 1.049€/m<sup>2</sup>, apresentando, ao longo do período considerado, os valores mais elevados do conjunto dos concelhos que compõem a sub-região do Cávado e superior ao verificado a nível regional, aproximando-se do apresentado à escala nacional.

Tabela 40. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>)

| Unidade Territorial    | 3º trimestre de 2016 | 3º trimestre de 2017 | 3º trimestre de 2018 | 3º trimestre de 2019 | Varição 2016/2019 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                        | €                    | €                    | €                    | €                    | %                 |
| Portugal               | 855                  | 912                  | 984                  | 1.054                | 23,3              |
| Região Norte (NUTS II) | 713                  | 761                  | 827                  | 918                  | 28,8              |
| Cávado (NUTS III)      | 650                  | 678                  | 744                  | 882                  | 35,7              |
| Esposende              | 880                  | 922                  | 949                  | 1.049                | 19,2              |
| Amares                 | 539                  | 573                  | 638                  | 724                  | 34,3              |
| Barcelos               | 641                  | 666                  | 718                  | 778                  | 21,4              |
| Braga                  | 643                  | 673                  | 750                  | 914                  | 42,1              |
| Terras de Bouro        | 387                  | 569                  | 644                  | 519                  | 34,1              |
| Vila Verde             | 519                  | 571                  | 651                  | 706                  | 36,0              |

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2019

De acordo com os dados apresentados, tem-se assistido ao aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Esposende, quer ao nível do valor das rendas, quer ao nível da aquisição de habitação. Este cenário, conjugado com outros fatores relacionados com o desemprego e/ou a diminuição dos rendimentos, e também com uma estabilização de valores mensais de rendimento, *per si* baixos, pode levar a situações de carência habitacional e de dificuldade no acesso e na manutenção de habitação.

### 3.3.3 Recursos/respostas habitacionais sociais existentes e potenciais

No domínio do apoio à habitação, este materializa-se pela promoção estruturada e consistente de habitação e por apoios ao arrendamento e à manutenção da dignidade na habitação.

#### 3.3.3.1 Habitação social

##### Resposta existente

A **habitação social**<sup>38</sup> é uma resposta dirigida a famílias numa situação habitacional precária e que apresentam vulnerabilidades económicas para aceder a uma habitação no mercado habitacional privado. A ação realizada neste domínio assenta em três dimensões de intervenção:

- **Realojamento**, destinado a famílias a residir em condições de habitabilidade precárias e em situações económicas vulneráveis, sendo a habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado de tipologia adequada à composição do agregado familiar, evitando desta forma, situações de sobreocupação ou de subocupação;
- **Gestão do parque habitacional**, através da promoção da gestão adequada e integrada dos recursos públicos habitacionais disponíveis, incluindo um conjunto de ações que têm como objetivo primordial a responsabilização dos moradores na melhoria e manutenção dos espaços comuns e envolventes, bem como das suas condições de habitabilidade;
- **Intervenção social e comunitária**, através da análise de fenómenos de exclusão social e da promoção da mudança social com vista à capacitação e emancipação das pessoas, ocorrendo a um nível individual, familiar ou comunitário e em áreas como a ação social, o emprego, a formação profissional, a saúde, a educação e a gestão doméstica e habitacional.

O Município de Esposende é proprietário de 57 fogos (Tabela 41), distribuídos pelas freguesias de Esposende (22), Marinhas (4), Gandra (8), Apúlia (8), Fão (6), Forjães (5) e Vila Chã (4). Do total de fogos do parque habitacional da autarquia, 52 encontram-se ocupados com 138 residentes e 2 fogos encontram-se vagos. Em termos de tipologia dos fogos de habitação social, a maioria corresponde à tipologia T3 (36 fogos), seguindo-se a tipologia T2 (13 fogos), a tipologia T4 (6 fogos) e a tipologia T1 (2 fogos), distribuindo-se pela tipologia de moradias (15) e apartamentos (42). O valor médio das rendas é de 43,30€, variando entre os 5,92€ e os 83,36€. Importa registar que um dos fogos se encontra direcionado para resposta a situações relacionadas com vítimas de violência doméstica.

<sup>38</sup> Habitação social ou habitação a custos controlados: “É a habitação construída e adquirida com o apoio financeiro do Estado, que, para o efeito, concede benefícios fiscais e financiamento bonificado, quer para a aquisição e infraestruturação dos terrenos, quer para a construção e promoção dos fogos” IHRU, Portal da Habitação

Tabela 41. Quadro síntese de caracterização do parque habitacional municipal no concelho de Esposende

| Identificação                    | Freguesia | N.º de fogos | Ocupação (N.º) |                     | Tipologia (N.º) |           |           |          | Tipologia                    | valor médio da renda |
|----------------------------------|-----------|--------------|----------------|---------------------|-----------------|-----------|-----------|----------|------------------------------|----------------------|
|                                  |           |              | ocupados       | vagos <sup>39</sup> | T1              | T2        | T3        | T4       |                              |                      |
| Habitação Social Forjães         | Forjães   | 5            | 4              | 1                   | 0               | 0         | 5         | 0        | Moradias                     | 42,84€               |
| Bairro Social da Apúlia          | Apúlia    | 8            | 7              | 1                   | 1               | 1         | 6         | 0        | Apartamentos                 | 51,12€               |
| Bairro Social de Fão             | Fão       | 6            | 6              | 0                   | 0               | 3         | 3         | 0        | 4 Apartamentos<br>3 Moradias | 37,47€               |
| Gandra - Lagoa                   | Gandra    | 8            | 8              | 0                   | 1               | 3         | 4         | 0        | Apartamentos                 | 43,31€               |
| Bairro Social da Central         | Esposende | 22           | 22             | 0                   | 0               | 6         | 10        | 6        | Apartamentos                 | 51,98€               |
| Bairro Social Pinhote - Marinhas | Marinhas  | 4            | 4              | 0                   | 0               | 0         | 4         | 0        | Moradias                     | 28,77€               |
| Vila Chã                         | Vila Chã  | 4            | 4              | 0                   | 0               | 0         | 4         | 0        | Moradias                     | 9,58€                |
| <b>Total</b>                     |           | <b>57</b>    | <b>55</b>      | <b>2</b>            | <b>2</b>        | <b>13</b> | <b>36</b> | <b>6</b> | <b>-</b>                     | <b>43,30€</b>        |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2026

Os 57 fogos do Município carecem de obras de reabilitação (interior e exterior) incluindo intervenções estruturais (ao nível das coberturas, fachadas e caixilharias).



Figura 24. Respostas habitacionais municipais

Fonte: SPI, 2020

De acordo com o Código Regulamentar do Município de Esposende<sup>40</sup>, podem aceder à solução de realojamento, no âmbito da habitação social, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional e respetivas famílias a residir em condições precárias de habitabilidade e que

<sup>39</sup> Alguns dos fogos vagos deverão permanecer vagos pois são a bolsa de resposta a casos de emergência.

<sup>40</sup> [www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/1451/Codigo\\_Regulamentar\\_Municipio\\_Esposende.pdf](http://www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/1451/Codigo_Regulamentar_Municipio_Esposende.pdf)

se encontrem numa situação económica vulnerável. Os interessados apresentam pedido<sup>41</sup> no Serviço de Habitação da Câmara Municipal de Esposende. A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, evitando desta forma, situações de sobreocupação ou de subocupação.

Contudo, independentemente das necessidades existentes e que se detalham no ponto seguinte, em 2026 apenas existem 2 alojamentos vagos.

#### Procura da resposta / pedidos de apoio

No que diz respeito aos pedidos de habitação social no concelho Esposende, entre 2005 e 2019, foram rececionados pelo Município 117 pedidos, correspondendo a igual número de agregados familiares e a 304 indivíduos. O maior número de pedidos está associado a agregados familiares residentes nas UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (55 pedidos e 123 pessoas) e UF de Apúlia e Fão (35 pedidos e 108 pessoas). Apenas a freguesia de Gemeses não regista qualquer pedido de habitação social no período considerado (Tabela 42)

Tabela 42. Quadro síntese de pedidos de habitação social no concelho de Esposende, 2005-2019

| Unidade territorial                | N.º de pedidos | N.º de agregados | N.º de pessoas |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Antas                              | 3              | 3                | 7              |
| Forjães                            | 6              | 6                | 17             |
| Gemeses                            | 0              | 0                | 0              |
| UF de Apúlia e Fão                 | 35             | 35               | 108            |
| UF de Belinho e Mar                | 5              | 5                | 13             |
| UF de Esposende, Marinhãs e Gandra | 55             | 55               | 123            |
| UF de Fonte Boa e Rio Tinto        | 2              | 2                | 7              |
| UF de Palmeira de Faro e Curvos    | 9              | 9                | 23             |
| Vila Chã                           | 2              | 2                | 6              |
| <b>Concelho</b>                    | <b>117</b>     | <b>117</b>       | <b>304</b>     |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

Importa, contudo, referir que os dados foram verificados e validados, constando a tabela atualizada de necessidades no ponto 3.4 do presente relatório.

<sup>41</sup> [www.municipio.esposende.pt/pages/904](http://www.municipio.esposende.pt/pages/904)

### 3.3.3.2 Apoio ao arrendamento

#### Resposta existente

Outro apoio à habitação promovido pelo Município é o **Programa Habita +** que disponibiliza apoio ao arrendamento habitacional. O Programa Habita + regulamenta a atribuição de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade. Podem beneficiar do programa os munícipes que cumpram requisitos relacionados com a situação económico financeira do agregado, com a existência de situações de risco social e demais requisitos previstos no artigo 5.º do Regulamento do programa<sup>42</sup>.

O apoio ao arrendamento assume natureza pecuniária e carácter temporário, e é concedido ao agregado familiar por um período de 12 meses. O apoio pode ser eventualmente renovável, por períodos de 12 meses até ao limite máximo de 36 meses, consecutivos ou intercalados, a requerimento do interessado dois meses antes do término do apoio, apresentando os meios de prova exigidos para o pedido inicial. Após os 12 meses de atribuição, o apoio pode ser cessado, renovado ou reajustado de escalão, mediante a avaliação da situação económica e outras condições que se apresentem. O montante de apoio a conceder varia de acordo com o rendimento mensal *per capita* dos elementos que compõem o agregado, oscilando entre os 30% e os 50% do valor da renda efetivamente paga, tendo em conta limites máximos de renda que oscilam entre os 200€ para T0 e os 500€ para T4.

A 20 de março de 2020, foi publicado o [Edital n.º425/2020](#), dando início por um período de 30 dias úteis à consulta pública da alteração ao Regulamento Municipal do Programa Habita +. As alterações propostas visam proporcionar um maior apoio às pessoas candidatas do programa Habita +, mormente através da definição de um período de novas candidaturas, após o período de apoio máximo de 36 meses, através da adequação da tipologia da habitação ao agregado familiar e, ainda, da adequação do valor máximo da renda admitida às habitações objeto de candidatura. De igual modo prevê-se a consagração de um apoio a pessoas refugiadas, ainda que com determinadas exceções nas condições de acesso, bem como a simplificação do requerimento relativo ao pedido de renovação, no que concerne à entrega de documentos e ao esclarecimento das situações em que o candidato deverá comunicar a alteração da sua situação familiar e económica.

#### Procura da resposta / pedidos de apoio

Após dois anos da sua implementação, entre 2018 e 2019, foram recebidos 50 pedidos de apoio, tendo sido deferidos 36 e indeferidos 14.

<sup>42</sup> [www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/2007/Regulamento\\_HABITA\\_.pdf](http://www.municipio.esposende.pt/uploads/document/file/2007/Regulamento_HABITA_.pdf)

Tabela 43. Programa Habita +: principais indicadores 2018-2019

| Ano   | Pedidos apresentados | Pedidos deferidos | Pedidos indeferidos | Pedidos transitados | Famílias apoiadas | Pessoas apoiadas | Escalação de apoio <sup>43</sup> |     |     | Investimento Anual |
|-------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|-----|-----|--------------------|
|       | N.º                  | N.º               | N.º                 | N.º                 | N.º               | N.º              | A                                | B   | C   | €                  |
|       | N.º                  | N.º               | N.º                 | N.º                 | N.º               | N.º              | N.º                              | N.º | N.º | N.º                |
| 2018  | 32                   | 23                | 9                   | 0                   | 23                | 54               | 16                               | 5   | 2   | 20.167,40€         |
| 2019  | 18                   | 13                | 5                   | 16                  | 29                | 64               | 22                               | 5   | 2   | s.i.               |
| Total | 50                   | 36                | 14                  | 16                  | 52                | 118              | 38                               | 10  | 4   | 20.167,40          |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

Os principais motivos de indeferimento relacionam-se com o não cumprimento de critérios constantes no Regulamento, nomeadamente quanto à titularidade da propriedade, o nível de rendimentos superior ao admissível, o valor da renda/tipologia, a mudança de habitação ou a prestação de falsas declarações. Verifica-se uma maior incidência de pedidos em Esposende (31) seguido de Fão (11), Forjães (5), Marinhãs (2), Palmeira de Faro (2) e Antas (1).

Os pedidos de apoio deferidos correspondem a 52 famílias e a 118 pessoas, tendo 38 pedidos sido enquadrados no escalão A, 10 no escalão B e 4 no escalão C no que à comparticipação de apoio ao arrendamento diz respeito. A análise dos beneficiários do Programa Habita + (Tabela 44) aponta para um predomínio de famílias monoparentais femininas (32) e para núcleos familiares compostos sobretudo por 2 e 3 pessoas (19 e 16 famílias, respetivamente), reforçando a conclusão já previamente apresentada da representatividade cada vez maior de famílias/agregados familiares de mães com filhos em situação de carência habitacional e económica.

Tabela 44. Programa Habita +: perfil dos agregados familiares beneficiários

| Ano   | Tipo de agregado      |         |         | Dimensão do agregado |           |           |           |
|-------|-----------------------|---------|---------|----------------------|-----------|-----------|-----------|
|       | Monoparental feminina | Isolada | Nuclear | 1 Pessoa             | 2 Pessoas | 3 Pessoas | 4 Pessoas |
| 2018  | 15                    | 4       | 4       | 4                    | 9         | 8         | 2         |
| 2019  | 17                    | 2       | 4       | 8                    | 10        | 8         | 3         |
| Total | 32                    | 6       | 8       | 12                   | 19        | 16        | 5         |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

Quanto à caracterização dos indivíduos beneficiários (Tabela 45), predominam os beneficiários do género feminino (77 mulheres face a 41 homens), na situação de solteira(o)s (67 pessoas) e divorciada(o)/separada(o) (42 pessoas), com o predomínio da faixa etária entre os 6 e os 18 anos de idade, correspondendo aos filhos dos

<sup>43</sup> Escalão A – Rendimento mensal per capita igual ou inferior a 30% do IAS – apoio a conceder na ordem dos 50% da renda efetivamente paga; Escalão B- Rendimento mensal per capita superior a 30% e igual ou inferior a 50% do IAS – apoio a conceder na ordem dos 30% da renda efetivamente paga; Escalão C – Rendimento mensal per capita superior a 50% e igual ou inferior a 60% do IAS – apoio a conceder na ordem dos 20% da renda efetivamente paga.

proponentes e a faixa dos 41 aos 51 anos (pais). A situação socioprofissional acompanha este padrão, com a maioria dos beneficiários estudantes (47) e trabalhadores por conta de outrem (29), embora também se verifique alguma expressão de desempregados e reformados/pensionistas.

Tabela 45. Programa Habita +: caracterização dos beneficiários

| Ano   | Género (N.º) |    | Situação socioprofissional (N.º) |           |                 |              |                       |                                 |                      |
|-------|--------------|----|----------------------------------|-----------|-----------------|--------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|
|       | F            | M  | Reformado Pensionista            | Estudante | Desempregado(a) | Baixa Médica | Trabalhador ocasional | Trabalhador por conta de outrem | Em idade não escolar |
| 2018  | 37           | 17 | 3                                | 22        | 4               | 3            | 2                     | 14                              | 6                    |
| 2019  | 40           | 24 | 6                                | 25        | 9               | 2            | 3                     | 15                              | 4                    |
| Total | 77           | 41 | 9                                | 47        | 13              | 5            | 5                     | 29                              | 10                   |

| Ano   | Escala etário (N.º) |        |         |         |         |         |         |     |
|-------|---------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|
|       | 0 a 5               | 6 a 18 | 19 a 29 | 30 a 40 | 41 a 51 | 52 a 62 | 63 a 73 | >74 |
| 2018  | 5                   | 19     | 4       | 8       | 12      | 3       | 1       | 2   |
| 2019  | 4                   | 22     | 5       | 9       | 13      | 5       | 3       | 3   |
| Total | 9                   | 41     | 9       | 17      | 25      | 8       | 4       | 5   |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

Os agregados familiares beneficiários residem essencialmente em fogos de tipologia T2 (74%), enquadram-se no escalão de renda entre os 250€ a 350€ (39 famílias) e recebem um valor de comparticipação entre os 100€ e os 150€ (Tabela 46).

Tabela 46. Programa Habita +: caracterização dos apoios

| Ano   | Valor da Renda   |                  |                  | Valor da Comparticipação |              |              |              |
|-------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
|       | 140€ a 250€ - T1 | 250€ a 350€ - T2 | 350€ a 420€ - T3 | >50€ a 100€              | >100€ a 150€ | >150€ a 200€ | >210€ a 250€ |
| 2018  | 3                | 18               | 2                | 8                        | 12           | 2            | 1            |
| 2019  | 3                | 21               | 5                | 7                        | 17           | 4            | 1            |
| Total | 6                | 39               | 7                | 15                       | 29           | 6            | 2            |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

### 3.3.3.3 Apoio à requalificação habitacional

#### Resposta existente

Outra resposta habitacional é o apoio disponibilizado pelo Município à requalificação habitacional, com o objetivo de melhorar o estado de conservação e salubridade de habitações de famílias em situações de carência financeira, visando a melhoria efetiva das suas condições de vida. Para a operacionalização desta resposta social, a Câmara Municipal estabeleceu um protocolo de cooperação com a Esposende Solidário - Associação Concelhia para o Desenvolvimento Integrado.

O apoio à requalificação da habitação destina-se a famílias recenseadas no concelho de Esposende, com vulnerabilidades socioeconómicas e habitacionais, que apresentem a titularidade de apenas um artigo urbano,

o qual se destina à sua residência permanente. O apoio prestado poderá assumir as seguintes vertentes: i) avaliação e acompanhamento técnico do pedido de intervenção; ii) organização de processo de licenciamento e iii) execução de obras de melhoria em habitações degradadas. Em casos de manifesta necessidade, a Câmara Municipal poderá assumir os encargos com a elaboração de projetos e, total ou parcialmente, os encargos com a ligação às redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e fornecimento de energia elétrica.

#### Procura da resposta / pedidos de apoio

Entre 2018 e 2019 foram apoiados todos os pedidos rececionados, totalizando 18 habitações (11 em 2018 e 7 em 2019), com especial incidência na UF de Apúlia e Fão (8) e na freguesia de Forjães (2), Esposende (2), Gemeses (2) e com as restantes situações distribuídas por Antas, Curvos, Mar e Palmeira de Faro. Estes quantitativos correspondem a igual número de agregados familiares apoiados (18) e a 41 indivíduos.

A análise do perfil dos beneficiários (Tabela 47) mostra um equilíbrio quanto ao género (21 mulheres e 19 homens), sendo preponderante a população reformada e pensionista (18 pessoas) demonstrando que, apesar de não ser especificamente dirigida à população mais envelhecida, esta é uma resposta adequada a esta população, cujos rendimentos baixos já foram previamente analisados e que poderão ser, na sua maioria proprietários da sua habitação tendo contudo dificuldades de manter as adequadas condições de habitabilidade.

Tabela 47. Perfil dos munícipes apoiados no âmbito do Apoio à requalificação habitacional

| Ano          | Género (N.º) |           | Situação socioprofissional (N.º) |           |                 |              |                       |                                 |
|--------------|--------------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------------|--------------|-----------------------|---------------------------------|
|              | Feminino     | Masculino | Reformado Pensionista            | Estudante | Desempregado(a) | Baixa Médica | Trabalhador ocasional | Trabalhador por conta de outrem |
| 2018         | 12           | 11        | 9                                | 4         | 5               | 1            | 1                     | 4                               |
| 2019         | 9            | 9         | 9                                | 2         | 2               | 0            | 2                     | 2                               |
| <b>Total</b> | <b>21</b>    | <b>19</b> | <b>18</b>                        | <b>6</b>  | <b>7</b>        | <b>1</b>     | <b>3</b>              | <b>6</b>                        |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

Quanto à composição das famílias beneficiárias (Tabela 48), em 2018 predominaram os agregados familiares constituídos apenas por uma pessoa, invertendo-se essa situação em 2019, no qual predominam os agregados de duas pessoas.

Tabela 48. Perfil das famílias apoiadas no âmbito do Apoio à requalificação habitacional

| Ano   | Tipo de agregado (N.º) |         |         | Dimensão do agregado (N.º) |           |           |           |           |
|-------|------------------------|---------|---------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | Monoparental feminina  | Isolada | Nuclear | 1 Pessoa                   | 2 Pessoas | 3 Pessoas | 4 Pessoas | >5pessoas |
| 2018  | 1                      | 5       | 5       | 5                          | 2         | 2         | 1         | 1         |
| 2019  | 2                      | 1       | 4       | 1                          | 5         | 0         | 0         | 1         |
| Total | 3                      | 6       | 9       | 6                          | 7         | 2         | 1         | 2         |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

As intervenções efetuadas nas 18 habitações alvo de apoio (Tabela 49 e Figura 25) incidiram essencialmente em remodelações interiores (10) de habitações (nas quais se incluem duas situações resultantes de incêndios), também em reparações (4), sobretudo arranjos de telhados; adaptações de habitações para pessoas com mobilidade reduzida (2) e reconstruções (2).

Tabela 49. Tipo de intervenções executadas no âmbito do Apoio à requalificação habitacional

| Ano   | Reconstrução | Adaptação | Reparação | Remodelação | Total |
|-------|--------------|-----------|-----------|-------------|-------|
| 2018  | 2            | 2         | 3         | 4           | 11    |
| 2019  | 0            | 0         | 1         | 6           | 7     |
| Total | 2            | 2         | 4         | 10          | 18    |

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020



Figura 25. Intervenções no âmbito do Apoio à requalificação habitacional

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020

### 3.3.3.4 Venda de lotes para autoconstrução

#### Resposta existente

O Município de Esposende, no âmbito dos apoios à habitação disponibiliza lotes para autoconstrução. O Regulamento Municipal para alienação de lotes de terreno destinados a construção urbana estabelece as regras aplicáveis à atribuição e respetiva venda, sendo fixadas as características de cada lote ou grupo de lotes a alienar, bem como os preços base para a licitação e o montante mínimo de cada lanço. A atribuição dos lotes é feita mediante hasta pública, comprometendo-se os adquirentes do terreno a iniciar a obra no prazo de dois anos e a concluí-la no prazo de três anos. Os adquirentes beneficiam ainda de isenções de taxas de licenciamento e apoio na elaboração do projeto.

De acordo com informação técnica da autarquia, o Município dispõe de um conjunto de terrenos que poderão ser disponibilizados para autoconstrução.

### 3.3.3.5 Sistematização de recursos habitacionais existentes

Em síntese, da informação apresentada ao longo do ponto 3.3., é possível concluir que existem neste momento os seguintes recursos que constituem ou podem constituir uma resposta a situações de carência existentes e que se sistematizam no ponto 3.4.:

1. Recursos existentes disponíveis que já integram a oferta de habitação apoiada do Município:
  - 57 fogos de habitação municipal, dos quais 2 estão vagos ( Bairro Social de Forjães e Bairro Social da Apúlia);
  - Apoios municipais no domínio da habitação:
    - Programa Habita +, o qual visa o apoio ao arrendamento habitacional;
    - Apoio à requalificação habitacional, através de apoio técnico, administrativo e execução de obras, adaptações e melhoria de habitações;
    - Venda de lotes para autoconstrução.
2. Recursos potenciais e que podem ser avaliados e intervencionados para integrar a oferta de habitação apoiada pelo Município:
  - 1.290 alojamentos familiares vagos, dos quais 502 para venda e 283 para arrendamento (INE, 2011), com uma maior concentração na UF de Esposende, Marinhas e Gandra (257 para venda e 133 para arrendamento) e na UF de Apúlia e Fão (129 para venda e 111 para arrendamento);
  - 426 edifícios em ruína (dados do Município de Esposende, 2020) que poderão ser alvo de reabilitação e de integração do mercado de arrendamento e/ou venda.

## SÍNTESE

- Parque edificado envelhecido, embora com idade média inferior às escalas sub-regional, regional e nacional, associado à existência de edifícios em ruína e edifícios degradados com necessidade de reparações estruturais, o que pode constituir focos de insalubridade e insegurança urbana e o encargo sobre os proprietários que, na impossibilidade financeira de realizarem essas reparações, abandonam os imóveis.
- Existência de alojamentos familiares vagos, sobretudo para venda, que poderão constituir uma bolsa de imóveis a integrar nas soluções de habitação a disponibilizar à população sob a forma de arrendamento.
- Peso significativo dos alojamentos familiares destinados a residência secundária.
- Afirmação/preponderância da aquisição de habitação própria em detrimento do arrendamento assim como da construção em detrimento da reabilitação.
- Desadequação dos edifícios e alojamentos relativamente à população com dificuldades de mobilidade, nomeadamente em relação à acessibilidade para cadeiras de rodas e à adaptação às necessidades da população com dificuldades em andar ou subir degraus.
- Existência de situações de precariedade habitacional comprovada pelo número de alojamentos não clássicos, destacando-se os alojamentos improvisados e de alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica, assim como pela adesão a programas e iniciativas de apoio à habitação promovidas pelo Município de Esposende, nomeadamente famílias/indivíduos em situação de insalubridade e insegurança, precariedade, sobrelotação e inadequação.
- Existência de dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a situações de carência financeira, tendo em conta o peso elevado dos encargos com a habitação no rendimento global das famílias/indivíduos.
- Existência de vários apoios municipais no domínio da habitação, destacando-se o parque habitacional camarário, o subsídio ao arrendamento (Programa Habita +), o apoio à requalificação habitacional e a venda de lotes para autoconstrução.
- Resposta limitada dos recursos disponíveis por parte do município para fazer face às carências habitacionais identificadas, revelando uma carência significativa e necessidade urgente de uma intervenção municipal mais ativa no mercado habitacional, com o aumento de alojamentos em regime de renda acessível.

### 3.4 Sistematização de situações de carência

A ELH, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, inclui o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território, nomeadamente as características e o número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e em situações de carência financeira. Neste sentido, o levantamento das situações críticas teve por base a informação fornecida pelo Município de Esposende em articulação com as demais entidades locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia, enquanto órgãos autárquicos de maior proximidade com a população e consequentemente, com um conhecimento mais aprofundado das carências e necessidades da população.

Tendo por base os dados do Município, que foram atualizados no mês de junho de 2026, é possível apresentar o cenário atualizado relativo a situações de carência habitacional, por tipo de carência registada<sup>44</sup>, no concelho de Esposende. De acordo com o levantamento efetuado, quantifica-se um total de 578 agregados familiares em situações habitacionais indignas, que integram 1585 indivíduos, nas seguintes tipologias:

- 51 agregados familiares/120 indivíduos em situação de **precariedade**, que correspondem a:
  - 13 agregados familiares/36 indivíduos integram os núcleos precários da Apúlia
  - 8 agregados familiares/8 indivíduos numa situação de sem-abrigo
  - 29 agregados familiares/75 indivíduos que correspondem a situações sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente
  - 1 agregado familiar que é necessário acautelar, dada a experiência e histórico registado nos últimos anos, para resposta a casos de emergência. Tem-se verificado essencial poder haver uma solução habitacional de tipologia T2 para casos de vítimas de violência doméstica (VVD) ou outras situações de fragilidade social e emergência que se têm vindo a registar regularmente no concelho (quer internas como externas – resposta a solicitações de outros

<sup>44</sup> “PRECARIEDADE, considerando-se como tais as situações de (a) “pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, (b) os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com: (i) a declaração de insolvência de elementos do agregado, (ii) situações de violência doméstica, (iii) operações urbanísticas de promoção municipal ou com (iv) não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos”; INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local: “(a) construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou (b) por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade”; 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 pessoas de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos”; INADEQUAÇÃO, “por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: (a) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou (b) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

territórios como é o caso das VVD que muitas vezes têm/devem de/devem ser apoiadas longe do local onde a situação ocorreu)

- 471 agregados familiares/1303 indivíduos em situação de **insalubridade e insegurança**, que correspondem a:
  - 70 agregados familiares/172 indivíduos que habitam fogos de génese social propriedade do Município de Esposende e pedidos de realojamento
  - 355 agregados familiares/1021 indivíduos que habitam fogos de génese social dos quais são proprietários
  - 46 agregados familiares/110 indivíduos que são proprietários do imóvel onde residem
- 12 agregados familiares/38 indivíduos em situação de **sobrelotação** e que não são proprietários do imóvel onde residem
- 7 agregados familiares/14 indivíduos em situação de **inadequação** e que apenas 1 não é proprietário do imóvel onde reside
- 37 agregados familiares/110 indivíduos em situação de **sobrecarga de custos com a renda ou prestação mensal do crédito à habitação**

De relevar que o quadro diagnosticado integra as seguintes situações de carência habitacional relativas a necessidades específicas:

- Agregado familiar/indivíduo em situação de precariedade/situação de pessoa sem-abrigo – **pessoas vulneráveis** (de acordo com o artigo 10º do DL n.º 37/2018): 8 agregados familiares/8 indivíduos (CME, 2026).
- Agregado familiar/indivíduo em situação de precariedade/vítima de violência doméstica (situação “potencial” a acautelar) – **pessoas vulneráveis** (de acordo com o artigo 10º do DL n.º 37/2018): 1 agregado familiar (CME, 2026).
- Agregados familiares/indivíduos em situação de precariedade/sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, e que têm de desocupar por causa relacionada com operações urbanísticas de promoção municipal (POOC Caminha-Espinho) – **integram os dois núcleos precários da Apúlia** (de acordo com o artigo 11º do DL n.º 37/2018): 13 agregados familiares/36 indivíduos (CME, 2026).



Figura 26. Área territorial dos núcleos precários da Apúlia

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2020 (base *google maps*)

Para além das situações de grave carência habitacional identificadas, destaca-se a forte possibilidade de existirem dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a situações de carência financeira, pelo que importa identificar os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido a insuficiência financeira, na relação direta com proporção de encargos com a habitação face ao rendimento global das famílias/indivíduos:

- **Beneficiários do RSI** (pessoas e agregados) enquanto parte da população que se encontra, de acordo com a Segurança Social, em situação de pobreza extrema, sendo o valor médio mensal a nível nacional pago por beneficiário (117,18€) e por família (259,62€) manifestamente insuficiente para fazer face a despesas relacionadas com a habitação, considerando os valores médios mensais dos encargos com a aquisição ou arrendamento de habitação (353,40€, em 2011);
- **População desempregada e/ou inativa**, considerando a ausência de rendimentos, particularmente preocupante no caso de casais com filhos com ambos os elementos nessa situação, ou mesmo no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego, o facto de encargos com habitação poderem assumir mais de 50% do valor médio das prestações de desemprego (505,41€ a nível nacional);
- **Pensionistas** como um grupo que poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e manutenção da habitação, uma vez que, para além de representar 24% da população total concelhia, o valor médio mensal das pensões (315,30€) é escasso para fazer face a valores de renda ou manutenção de imóveis. Dentro deste grupo, destaca-se o elevado peso da população idosa, correspondendo a 5.465 de um total de 8.223 pensionistas em 2018;
- **Monoparentalidade** enquanto condição de risco para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional, considerando a existência de apenas um rendimento ou a ausência total de rendimento. Registavam-se 1.313 núcleos familiares monoparentais em Esposende, dos quais 701 correspondiam a situações de pais/mães com filhos a cargo em situação de desemprego ou inatividade, sendo particularmente relevante no caso das mães (87,5%).

Tabela 50. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Esposende

| Grupos de risco                                          | Quantitativo populacional                        | Valor médio mensal                                                          | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| RSI/famílias beneficiárias                               | 51<br>(janeiro 2020)                             | 117,18€ (beneficiário)<br>259,62€ (família beneficiária)<br>(novembro 2019) | 353,40€<br>(2011)                                                  |
| Subsídio de desemprego                                   | 639<br>(dezembro 2019)                           | 505,41€<br>(dezembro 2019)                                                  |                                                                    |
| Pensões (invalidez, velhice e sobrevivência)             | 8.223<br>(2018)                                  | 315,30€<br>(2018)                                                           |                                                                    |
| Rendimento bruto declarado/agregado fiscal               | 16.264<br>(2017)                                 | 1.305,50€<br>(2017)                                                         |                                                                    |
| Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem | 15.100<br>(2011)                                 | 884,1€<br>(2017)                                                            |                                                                    |
| Núcleos familiares monoparentais                         | 1.313 (2011)<br>701 (desempregado/inativo, 2011) |                                                                             |                                                                    |

Verifica-se que a relação entre os encargos médios mensais com a habitação e o rendimento médio mensal revela a existência de um quantitativo populacional cujos baixos rendimentos ou a condição perante o trabalho dificultam o acesso à habitação e à manutenção das condições mínimas de habitabilidade.

### **3.5 Dificuldades e desafios no acesso à habitação – sistematização entre necessidades identificadas e recursos disponíveis**

O diagnóstico apresentado do setor da habitação no concelho de Esposende permite identificar as fragilidades e necessidades habitacionais bem como elencar as principais oportunidades e ameaças que se colocam ao território, no sentido de estabelecer objetivos estratégicos e prioridades de intervenção em matéria de habitação. Face ao exposto, sistematizam-se as principais dificuldades e desafios que se colocam no acesso à habitação:

- Capacidade de resposta do Município às situações de realojamento relacionadas com a implementação do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho;
- Crescimento acentuado de pedidos de habitação social e parque habitacional municipal maioritariamente ocupado, o que fragiliza a possibilidade de resposta aos pedidos rececionados;
- Capacidade de atuação das entidades públicas face às famílias comprovadamente a viver em condições indignas (em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação);
- Progressivo envelhecimento da estrutura demográfica, ainda que menos expressivo que o registado às escalas sub-regional, regional e nacional, comprovado pela tendência de decréscimo da população jovem e aumento da população idosa no concelho, com impacto nas prestações sociais, na diminuição dos níveis de rendimento e no aumento das situações de carência social e económica e, consequentemente, de carência habitacional;
- Alteração do perfil das famílias, com o aumento de famílias monoparentais, nomeadamente com monoparentais com mãe, o que associado à situação perante o emprego e aos valores de rendimento mais baixos do sexo feminino, pode conduzir a dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com a habitação e ao agravamento de situações de carência habitacional;
- Número considerável de casais com filhos em que os dois elementos do casal estavam desempregados, o que constitui um fator de risco de carência económica e de incapacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação;
- Futura dificuldade dos estudantes das escolas superiores que se irão instalar no concelho no acesso à habitação, quer pela potencial indisponibilidade de alojamento temporário para este público como pela potenciação de cenários de especulação imobiliária;
- Crescimento acentuado dos encargos com a habitação (arrendamento e aquisição de casa própria), impondo dificuldades acrescidas às famílias uma vez que o valor dos rendimentos não teve um aumento proporcional. Esta situação torna-se particularmente crítica nos grupos sociais mais vulneráveis,

nomeadamente beneficiários de RSI, desempregados e pensionistas, conduzindo a situações de insuficiência financeira e, consequentemente, de carência habitacional;

- Número significativo de edifícios com necessidade de intervenção na acessibilidade aos/nos edifícios, com vista à supressão de qualquer dificuldade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma;
- Situações de alojamentos vagos que poderão constituir uma bolsa de imóveis a integrar nas soluções de habitação a disponibilizar à população sob a forma de arrendamento;
- Número significativo de residências secundárias, situação que assume um peso mais expressivo na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra e na UF de Apúlia e Fão;
- Situações de carência habitacional comprovada pelo número de alojamentos não clássicos e pelo número de alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica.

De acordo com o diagnóstico elaborado, importa ter em consideração as tipologias de beneficiários definidas nos artigos 25º e 26º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, relativo ao 1º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<sup>45</sup>, ou seja, de acordo com o exposto existem:

- *“Beneficiários diretos - Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente decreto-lei, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado”.*
- *“Entidades beneficiárias - Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades: a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de pro moção de soluções habitacionais conjuntas ara as mesmas; b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo; d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º”.*

---

<sup>45</sup> De acordo com o [conceito fiscal de prédio devoluto](#).

De acordo com o mesmo Decreto-Lei o acesso às soluções habitacionais está indexado à tipologia de beneficiário, conforme expresso nos artigos 29º e 27º. Assim, decorrente da tipologia de beneficiário vigora que os beneficiários diretos e as entidades beneficiárias têm acesso a financiamento para as soluções habitacionais nos seguintes casos:

- Os beneficiários diretos para:
  - i) Autopromoção;
  - ii) Reabilitação de habitação de que sejam titulares;
  - iii) Aquisição ou aquisição e reabilitação de habitação (Só é admitida a concessão de apoio direto ao abrigo do 1.º Direito às pessoas indicadas no artigo 25.º para aquisição de uma fração nos casos em que o município competente e o IHRU, I. P., não disponham de habitação adequada para lhes atribuir e não exista uma solução habitacional promovida por uma das entidades referidas no artigo 26.º que seja aplicável);
- As entidades beneficiárias indicadas nas alíneas a), b) e c) do artigo 26.º para qualquer dos fins referidos no artigo 27.º, ou seja:
  - a) Arrendamento de habitações para subarrendamento;
  - b) Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º;
  - c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
  - d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
  - e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
  - f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
  - g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Perante as situações de carência identificadas, a Estratégia Local de Habitação de Esposende assume os seguintes desafios:

- Reforço da qualidade de vida de toda a população através da aposta no apoio à habitação e ao acesso a serviços públicos que respondam de forma adequada às exigências da atual população e da população potencial que possa escolher Esposende como local de residência;
- Promoção do território com vista à captação de investimento no domínio da habitação e consequente incremento da capacidade de resposta à população residente e à fixação de novos residentes;
- Resposta urgente a casos de emergência habitacional, ou seja, casos prementes de necessidade de realojamento;

- Apoio ao acesso a soluções habitacionais por parte de beneficiários diretos que cumpram os requisitos de acesso ao Programa 1º Direito;
- Avaliação da possibilidade de reforço do parque habitacional público através do município e/ou de outras entidades que apesar de ainda não disponibilizarem este tipo de soluções, o possam fazer a partir de 2021, nomeadamente alojamentos para pessoas que vivem em grave carência habitacional e financeira;
- Apoio ao arrendamento habitacional para agregados familiares em situação de carência económica e habitacional;
- Promoção da melhoria e da adaptabilidade das condições de habitabilidade, nomeadamente ao nível da acessibilidade aos/nos edifícios, com vista à supressão de qualquer dificuldade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma;
- Incentivo à reabilitação e conservação duradoura e regular do parque habitacional (municipal e privado) e simplificação dos processos relativos a estas intervenções;
- Incentivo à dinamização do mercado imobiliário através da aposta no arrendamento acessível e na aplicação de mecanismos legais que penalizem a não integração, dos imóveis em mau estado de conservação ou devolutos/vagos, no mercado de arrendamento;
- Adequação da oferta habitacional às novas tendências da procura.

Face a este enquadramento, a tabela seguinte sintetiza as principais necessidades habitacionais identificadas, relacionando-as com os recursos existentes e que se encontram atualmente disponíveis.

Tabela 51. Matriz de correlação entre necessidades habitacionais e os recursos existentes identificados no concelho de Esposende

| Necessidades habitacionais identificadas                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Recursos/soluções habitacionais existentes                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ponto de situação atual                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Realojamento                                                                                                        | <p>→ <u>Agregados familiares em situação de precariedade</u><br/>Dados CME (2020): <b>13 agregados familiares</b> (habitações a desocupar no âmbito do POOC)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>57 fogos de habitação social municipal (<u>apenas 6 vagos, atualmente</u>)</li> <li>Terrenos do Município disponíveis para venda para autoconstrução</li> </ul>                                                                                                 | Os recursos e soluções habitacionais disponíveis não permitem fazer face a todas as necessidades identificadas |
| Situações de carência habitacional                                                                                  | <p>→ <u>Agregados familiares em situação de precariedade</u><br/>Dados CME (2026): <b>38 agregados familiares</b> (inclui 8 agregados sem-abrigo e 1 agregado de VVD)</p> <p>→ <u>Agregados familiares em situação de insalubridade e insegurança</u><br/>Dados CME (2026): <b>471 agregados familiares</b></p> <p>→ <u>Agregados familiares em situação de sobrelotação</u><br/>Dados CME (2026): <b>12 agregados familiares</b></p> <p>→ <u>Agregados familiares em situação de inadequação</u><br/>Dados CME (2026): <b>7 agregados familiares</b></p> <p>→ <u>Agregados familiares em situação de sobrecarga de custos com a renda ou prestação mensal do crédito à habitação</u><br/>Dados CME (2026): <b>37 agregados familiares</b></p> | <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>57 fogos de habitação social municipal (<u>apenas 2 vagos, atualmente</u>)</li> <li>Terrenos do Município disponíveis para venda para autoconstrução</li> <li>Programa Habita + (apoio ao arrendamento)</li> <li>Apoio à requalificação habitacional</li> </ul> | Os recursos e soluções habitacionais disponíveis não permitem fazer face a todas as necessidades identificadas |
| Situações de carência potencial - Agregados familiares com necessidade de apoio para acesso/manutenção da habitação | <p>→ Dados CME (2026): <b>78 agregados familiares</b> apoiados pelo Programa Habita +<br/>Dados CME (2026): <b>3 agregados familiares</b> com candidatura aprovada ao Apoio à requalificação habitacional<br/>Dados CME (julho, 2026): <b>59 agregados familiares</b> beneficiários do RSI<br/>Dados IEFP (2026): <b>743 desempregados</b> inscritos no IEFP<br/>Dados ELDC (2021): <b>8.718</b> pensionistas<br/>Dados INE (2021): <b>7 famílias</b> nos alojamentos familiares não clássicos (barracas, etc.)<br/>Dados INE (2021): <b>212 famílias</b> nos alojamentos familiares clássicos sobrelotados<br/>Dados INE (2021): <b>7.041 pessoas idosas</b>; <b>6.413 pessoas com dificuldades</b> em andar e/ou subir degraus</p>           | <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>57 fogos de habitação social municipal (<u>apenas 2 vagos, atualmente</u>)</li> <li>Terrenos do Município disponíveis para venda para autoconstrução</li> <li>Programa Habita + (apoio ao arrendamento)</li> <li>Apoio à requalificação habitacional</li> </ul> | Os recursos e soluções habitacionais disponíveis não permitem fazer face a todas as necessidades identificadas |



4.

## ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ESPOSENDE

## 4. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ESPOSENDE

A ELH de Esposende é um instrumento estratégico e orientador em matéria de habitação, focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo nesta temática, que apresenta um horizonte temporal de implementação de seis anos, conforme o estabelecido na legislação aplicável.

A ELH encontra-se estruturada/suportada nos seguintes elementos:

- **Visão:** corresponde ao cenário esperado com a implementação da Estratégia, sendo complementada pelos princípios definidos a nível nacional (que constam no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), a saber: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental;
- **Prioridades estratégicas:** constituem os eixos estruturantes a trabalhar pelos diversos intervenientes visando o alcance do cenário idealizado, estando intimamente associadas aos diferentes públicos-alvo/possíveis beneficiários da ELH;
- **Objetivos estratégicos:** que justificam e são justificados pelas prioridades identificadas e que traduzem resultados almejados, cuja concretização depende da capacidade de implementação das medidas;
- **Medidas:** correspondem às propostas de atuação orientadas para a implementação da ELH. Apresentam a identificação do(s) promotor(es), demais entidades a envolver e o respetivo horizonte temporal de concretização.

### 4.1 Visão

Tendo por base a premissa que determinou a elaboração da Estratégia Local de Habitação, a melhoria do acesso à habitação como bem fundamental para a qualidade de vida da população, estabelece-se a seguinte visão de futuro para Esposende:

*Promover e dinamizar a habitação como elemento chave de coesão e competitividade do concelho*

Esta visão encerra uma vontade coletiva de encontrar respostas que permitam um progressivo ajuste da oferta e da procura habitacional no concelho de Esposende e que todos os grupos sociais possam aceder a uma habitação condigna, que consigam pagar, e que responda às suas necessidades em termos de área e comodidades, objetivando assim a criação de um contexto propício à segurança, equidade e inclusão de cada indivíduo. Complementarmente, o foco da visão incide também no “habitat”, ou seja, num contexto urbano e social da solução habitacional de qualidade que valorize e maximize a utilização de espaços públicos, de

equipamentos coletivos e do parque habitacional existente numa lógica de regeneração, revitalização e dinamização urbana.

Na sua dimensão de coesão social e necessária transversalidade da temática habitacional, a visão sustenta-se também na identificação de diferentes grupos alvo que, em si, encerram diferentes necessidades e desafios no que ao acesso à habitação concerne. Neste sentido identificam-se três grupos alvo, (1) o primeiro corresponde aos indivíduos/agregados familiares residentes em núcleo precário, com necessidade de realojamento, numa situação de emergência de intervenção derivada de um contexto de precariedade; (2) o segundo integra os indivíduos/agregados familiares com carência habitacional comprovada e (3) o terceiro grupo, correspondente à população em geral, nomeadamente a não integrada nos dois grupos anteriores, e que já reside ou poderá vir a residir no concelho.

Ainda de ressaltar que o processo de elaboração da presente ELH observou os princípios estabelecidos para a execução do Programa 1º Direito, como se sistematiza na tabela seguinte.

Tabela 52. Observação dos princípios (artigo 3.º do DL 37/2018) do 1º Direito

| Princípios                    | Verificação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acessibilidade habitacional   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Identificação dos casos de maior fragilidade no acesso a uma habitação condigna, assim como os restantes casos de impossibilidade de acesso a uma habitação com valores comportáveis com os rendimentos médios das famílias.</li> <li>Definição de uma ELH que responde a estas diferentes situações.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Planeamento estratégico local | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alinhamento da ELH com os instrumentos estratégicos municipais, nomeadamente os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) e os Planos Especiais (PEOT), como é o caso do POOC Caminha-Espinho e as Áreas de Reabilitação Urbana definidas para vários aglomerados do concelho.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| Integração social             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Preocupação em trabalhar e prever soluções que garantam respostas de qualidade às carências habitacionais, desde as situações mais graves às menos graves.</li> <li>Aposta municipal na qualidade global do ambiente urbano e na provisão de espaços e equipamentos públicos de proximidade para toda a população.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| Estabilidade                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipa municipal e intervenção social multidisciplinar com ligações de proximidade em todas as freguesias, nomeadamente através das juntas de freguesia.</li> <li>Definição de propostas de soluções habitacionais e de soluções complementares que, garantindo a continuidade da intervenção multidisciplinar, agregam os esforços de várias instituições, entre elas a CM e o IHRU.</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| Cooperação                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipa municipal e intervenção social multidisciplinar com ligações de proximidade em todas as freguesias, nomeadamente através das juntas de freguesia que foram essenciais no levantamento das situações de maior carência.</li> <li>Articulação com o IHRU ao longo do processo de elaboração da ELH, com reunião exploratória para apresentação de diagnóstico e propostas e recolha de contributos.</li> </ul>                                                                                                                                 |
| Participação                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A participação foi concretizada através de um trabalho de proximidade da autarquia com as Juntas de Freguesia e, com o necessário cuidado, foi auscultada a população local. A participação em moldes diretos com os beneficiários far-se-á após aprovação da ELH condição necessária de acesso a candidaturas ao 1º Direito</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Equidade                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>O esforço operacional encontra-se dividido entre a autarquia, o IHRU e os beneficiários diretos, sendo o mesmo proporcional à capacidade destes últimos. Assim, no caso de graves carências financeiras e de acordo com o estabelecido legalmente, caberá ao IHRU assegurar a componente financeira dos beneficiários diretos.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| Perequação                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Já no caso de as soluções passarem por soluções habitacionais providas pelo município, garante este último a componente não comparticipada das candidaturas ao IHRU.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Reabilitação do edificado     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sempre que a reabilitação seja a solução mais viável para responder às carências existentes, o município dá-lhe prioridade. Situação que se verifica quer no património habitacional de génese social, como no caso da atuação no mercado habitacional por via do apoio à reabilitação urbana em domínio privado, com a delimitação de ARU.</li> <li>Este princípio é já praticado pelo município através de respostas habitacionais existentes, nomeadamente o programa de apoio à reabilitação para pessoas com carências financeiras.</li> </ul> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Incentivo ao arrendamento  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Este princípio é já praticado pelo município através de respostas habitacionais existentes, nomeadamente o programa de apoio ao arrendamento com a comparticipação de uma parte da renda às para pessoas com carências financeiras.</li> </ul>                                                 |
| Acessibilidades            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Este princípio é aplicado, não só por via da aplicação da lei nos edifícios públicos como também no apoio a casos em que sejam necessárias obras em domínio privado por parte de pessoas com fragilidades económicas.</li> <li>Também nos espaços públicos é um princípio aplicado.</li> </ul> |
| Sustentabilidade ambiental | <ul style="list-style-type: none"> <li>A prever em todos os casos de reabilitação habitacional em que seja possível.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |

## 4.2 Prioridades, objetivos estratégicos e metas a alcançar

Da visão definida e associadas a cada grupo-alvo, decorrem três prioridades estratégicas (PE), com objetivos estratégicos e que se consubstanciam num plano de ação para o presente território.

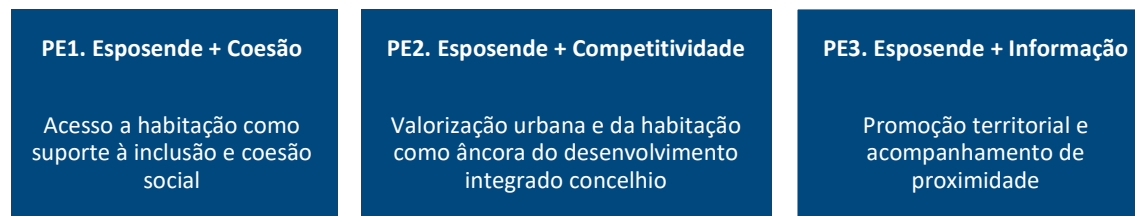


Figura 27. Prioridades estratégicas da ELH de Esposende

| Prioridade Estratégica 1                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PE1. Esposende + Coesão</b><br>Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social. |

A Prioridade Estratégica 1 centra-se no grupo de agregados familiares/indivíduos que vivem em condições indignas e estão em situação de carência habitacional e financeira prevendo-se a sua elegibilidade no contexto de candidaturas ao Programa 1.º Direito.

Em termos de premência e prioridade de intervenção em matéria de supressão de carências habitacionais a presente prioridade estratégica é de ordem primária, pelo que, em termos de soluções habitacionais, carecerá, entre outras soluções, da construção de novos fogos.

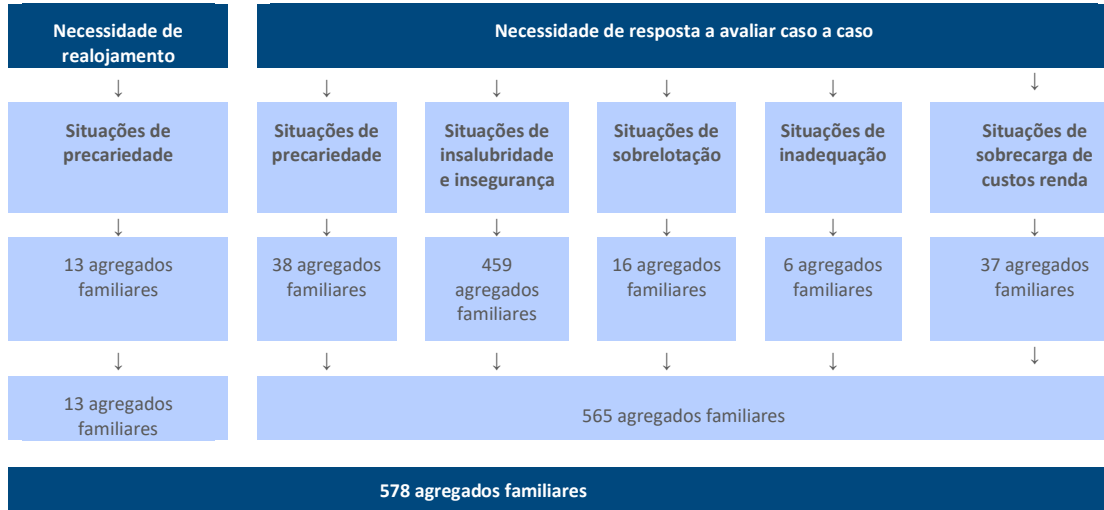


Figura 28. Identificação e quantificação dos grupos-alvo da PE1. Esposende + Coesão

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, agosto 2026

Face ao exposto, a presente prioridade estratégica encerra os seguintes objetivos estratégicos (Oe):

**Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas**

Como referido anteriormente, existem 578 agregados familiares em carência habitacional. Nestes existem 13 situações relacionadas com processos de realojamento, as quais estão associadas à desocupação da faixa litoral em zonas de elevado risco, conforme determinado pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho, oito situações de sem-abrigo e uma potencial situação de vítima de violência doméstica/caso de emergência (como referido anteriormente, dada a experiência e histórico registado nos últimos anos, importa acautelar uma solução habitacional de tipologia T2 para casos de vítimas de violência doméstica ou outras situações de fragilidade social e emergência que se têm vindo a registar regularmente no concelho).

Excluindo os 13 casos de realojamento de agregados familiares residentes num núcleo precário, a situação de sem-abrigo (pessoa vulnerável) e a “potencial” situação de vítima de violência doméstica/caso de emergência, registam-se 560 agregados familiares a viver em condições de carência habitacional, não havendo atualmente habitações sociais disponíveis para fazer face a este quantitativo. Neste contexto, é premente encontrar respostas através de soluções habitacionais adequadas, nomeadamente:

- (i) Nos casos em que o agregado familiar seja proprietário da habitação e que seja possível a intervenção de reabilitação, com o encaminhamento e apoio para a apresentação de candidaturas enquanto beneficiários diretos para as tipologias de resposta identificadas no Programa 1º Direito.
- (ii) Nas restantes situações, com a avaliação caso a caso e eventual reforço do parque habitacional de arrendamento acessível/habitação social municipal.

## **Oe2. Promover a inclusão e coesão social dos cidadãos em situação de vulnerabilidade social através do apoio à sua inserção profissional**

A par do apoio ao acesso à habitação dos grupos sociais mais vulneráveis, pretende-se impulsionar a sua integração a nível profissional, social e comunitário, visando reduzir e/ou eliminar problemas estruturais existentes que, de outro modo, podem determinar a incapacidade destes agregados familiares saírem de contextos de exclusão.

A implementação de medidas que envolvam as empresas locais e as entidades sociais de relevo no apoio à inserção profissional destes grupos mais desfavorecidos e com maior risco de exclusão do mercado laboral favorece o incremento de oportunidades de acesso e de manutenção sustentada do emprego assim como o aumento de competências sociais e profissionais.

Este objetivo estratégico assenta na necessidade de colmatar processos de exclusão social e profissional de grupos vulneráveis e de garantir a sua progressiva autonomia em matéria de habitação e o seu papel ativo na comunidade local.

### **Prioridade Estratégica 2**

#### **PE2. Esposende + Competitividade**

Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio.

A Prioridade Estratégica 2 está direcionada para a população em geral, e reflete uma preocupação do município relacionada com a incapacidade de resposta do mercado às necessidades/procura habitacional, situação que compromete a atratividade e sustentabilidade demográfica e socioeconómica do concelho de Esposende. Deste modo a esta prioridade não está afeto um quantitativo populacional dado que o seu público-alvo abrange todos os que procuram aqui manter ou criar a sua residência, mas que não têm encontrado uma resposta no mercado que permita concretizar esta intenção.

No respeitante às soluções habitacionais a disponibilizar no âmbito da presente Prioridade Estratégica estas correspondem a soluções multinível, abrangendo (i) a disponibilização, pelo município, de uma bolsa de terrenos para fins habitacionais; (ii) a aplicação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana e (iii) o apoio à dinamização do mercado de arrendamento. A operacionalização desta PE não está associada ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, encontrando-se suportada noutros Programas da NGPH e na LBH, bem como no orçamento municipal.

De acordo com o exposto, à PE2 está associado o seguinte objetivo estratégico:

### **Oe3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho**

Conforme exposto no decorrer do diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho (Capítulo 3) verifica-se a premência do município intervir no mercado habitacional do concelho visando a criação de condições que permitam uma progressiva resposta do mercado às necessidades da população (incluindo os futuros estudantes deslocados com necessidades temporárias de alojamento e população que, reconhecendo a qualidade de vida aqui existente no que se refere a serviços e dinâmicas existentes pretende fixar residência em Esposende) e favoreçam a atratividade e competitividade do território.

Efetivamente verifica-se uma preferência pelas novas construções em detrimento da reabilitação e adaptação de edificado existente (este último muitas vezes não disponível no mercado), estando o tecido urbano concelhio marcado por um quantitativo assinalável de imóveis em mau estado de conservação e/ou devolutos. Este cenário permite aferir a existência de uma vasta bolsa imobiliária passível de integrar o mercado habitacional e de responder às diferentes necessidades da população, contribuindo para a sustentabilidade, qualidade de vida da população e do ambiente urbano, uma vez que, maioritariamente são imóveis integrados em tecido urbano consolidado, com serviços de proximidade disponíveis.

Prevê-se assim uma assertiva intervenção municipal multinível com a disponibilização de solos para fins habitacionais e de dinamização e implementação de regulamentos que permitam a ativação de uma intervenção de privados no mercado, nomeadamente através de mecanismos que onerem quem possui imóveis em mau estado de conservação e devolutos que não estejam disponíveis no mercado para venda ou arrendamento.

Paralelamente, conforme o referido ao longo do diagnóstico, a carência financeira dos agregados familiares dificulta o acesso e/ou manutenção de uma habitação, verificando-se a necessidade de garantir o apoio municipal ao acesso/manutenção da habitação, tendo em conta o aumento destes encargos face à redução de rendimentos. Neste domínio, manter-se-ão em vigor os apoios disponibilizados atualmente pelo município.

#### **Prioridade Estratégica 3**

##### **PE3. Esposende + Informação**

Promoção territorial e acompanhamento de proximidade.

Considerando a diversidade de instrumentos e iniciativas em matéria de apoio à habitação torna-se vital a criação de um ponto focal concelhio, constituído por uma equipa técnica responsável pela gestão de informação, que apoie, sensibilize e encaminhe os potenciais beneficiários dos programas em vigor, incluindo as entidades e privados estratégicos, proprietários de imóveis, promotores imobiliários, entre outros. Complementarmente, tendo em conta o contexto concelhio e a aposta na atração de residentes, é essencial que a comunicação seja

reforçada, acompanhando o reforço organizacional em matéria de habitação. Neste sentido a aposta numa estratégia integrada de marketing e comunicação concelhia torna-se essencial.

Neste contexto, esta prioridade estratégica destina-se à comunidade em geral, residente ou não no concelho de Esposende e demais agentes que atuem no mercado de habitação, estando associado o seguinte objetivo estratégico:

**Oe4. Apostar na comunicação e na gestão de informação para residentes e potenciais residentes como âncoras de ativação da ELH**

No âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, é relevante criar um contexto facilitador para o cidadão e empresas, nomeadamente no que diz respeito à disponibilização de informação sobre o mercado, imóveis e apoios disponíveis.

Perante este contexto, pretende-se a criação de um único canal de comunicação, responsável pela divulgação de informação, realização de ações de sensibilização e sessões de esclarecimentos quer para os agregados familiares em situação de carência habitacional, quer para os proprietários privados e demais entidades estratégicas que possam beneficiar de apoios. Aliado ao reforço de informação, apoio e encaminhamento de candidaturas, pretende-se promover um acompanhamento de proximidade das situações de grave carência habitacional, permitindo antecipar a identificação de novas situações de carência e implementar novas respostas e soluções, bem como acompanhar e estimular as famílias apoiadas, no sentido de favorecer a sua autonomia após o término do apoio.

Paralelamente e visando a implementação de uma estratégia de *marketing* “Viver e habitar Esposende” prevê-se uma atuação assertiva da autarquia na promoção do concelho como espaço ideal para viver, assente no desenvolvimento e qualidade do ambiente urbano de Esposende. Efetivamente, a par do crescimento de oferta de equipamentos e serviços públicos em diversas áreas, não se tem registado uma dinâmica do mercado habitacional que permita responder às necessidades da população local e/ou trabalhadora. Neste contexto, esta aposta assume-se como essencial para a mudança.

### 4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação

A concretização das prioridades e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação do conjunto de medidas, algumas delas correspondentes a soluções habitacionais (SH) conforme estabelecido nos artigos 27º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018,<sup>46</sup> de 04 de junho, outras complementares (SC) a estas. Na Tabela 53 sistematiza-se o conjunto de nove medidas a implementar nos seis anos de vigência da Estratégia Local de Habitação de Esposende, identificando a tipologia, de acordo com o seguinte:

- **Solução habitacional (SH)**, detalhada de acordo com o artigo 27º do DL nº 37/2018 de 4 de junho e com a natureza do promotor responsável, conforme artigos 25º e 26º do mesmo DL, i.e., beneficiário direto<sup>47</sup> ou entidade beneficiária<sup>48</sup>, com implicações no processo de candidatura ao Programa 1º Direito e nas soluções habitacionais a que se pode aceder (Figura 29).

|                                      | Arrendamento | Reabilitação | Construção | Aquisição |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| <b>Beneficiários Diretos</b>         |              | ✓            | ✓          | ✓*2       |
| <b>Entidades Beneficiárias</b>       |              |              |            |           |
| → Municípios                         | ✓            | ✓            | ✓          | ✓         |
| → Entidades públicas                 | ✓            | ✓            | ✓          | ✓         |
| → 3º setor*1                         |              | ✓            | ✓          | ✓         |
| → Associações de moradores           |              | ✓            | ✓          | ✓         |
| → Proprietários (núcleos degradados) | ✓            | ✓            |            |           |

\*1 Podem intervir em substituição das Regiões Autónomas ou municípios  
\*2 Apenas em casos excecionais

Figura 29. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais

Fonte: IHRU, 2018

- **Solução complementar (SC)**, i.e., uma medida a implementar de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais e que pode estar diretamente associada a estas últimas ou, indiretamente, atuando em domínios que influenciam o contexto de intervenção e o combate à pobreza e exclusão social estrutural e também o posicionamento e competitividade do concelho em matéria de atração de população.

<sup>46</sup> “a) Arrendamento de habitações para subarrendamento; b) Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º; c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação; f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional; g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.” Artigo 27º do DL 37/2018 de 4 de junho

<sup>47</sup> Artigo 25º do DL 37/2018 de 4 de junho “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado.”

<sup>48</sup> Artigo 26º do DL 37/2018 de 4 de junho: Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades:

a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º

Tabela 53. Medidas de ELH de Esposende

| Prioridades Estratégicas                                                                                                        | Objetivos Estratégicos                                                                                                                                                                                | Medidas                                                                                                | Solução habitacional                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PE1. Esposende + Coesão</b><br>Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social                                    | Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indígnas                                            | M1.1. Realojamento das famílias em situação de precariedade (núcleos precários da Apúlia)              | <b>SH municipal</b><br>[alínea b) do art. 28.º do DL 37/2018]<br>(aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados) |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M1.2.A Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade do Município)                 | <b>SH municipal</b><br>[alínea c) do art. 27.º do DL 37/2018]<br>(reabilitação e frações ou prédios habitacionais)                                                                   |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M1.2.B Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade de privados)                  | <b>SH beneficiários diretos</b><br>[alínea ii) de a) do art. 29.º e artigo 32.º do DL 37/2018]<br>(reabilitação de habitação de que sejam titulares)                                 |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M1.3.A Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (Município)              | <b>SH municipal</b><br>[alínea d) do art. 27.º do DL 37/2018]<br>(construção de prédios ou empreendimentos habitacionais)                                                            |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M1.3.B Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (Proprietários privados) | <b>SH beneficiários diretos</b><br>[alínea iii) de a) do art. 29.º e artigo 32.º do DL 37/2018]<br>(reabilitação de habitação de que sejam titulares)                                |
| <b>PE2. Esposende + Competitividade</b><br>Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio | Oe2. Promover a inclusão e coesão social dos cidadãos em situação de vulnerabilidade social através do apoio à sua inserção profissional                                                              | M1.4. Apoio à inclusão social e profissional de grupos vulneráveis                                     | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 | Oe3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho | M2.1. Bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais                                              | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M2.2. Implementação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana                                   | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M2.3. Dinamização do mercado de arrendamento                                                           | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |
| <b>PE3. Esposende + Informação</b><br>Promoção territorial e acompanhamento de proximidade                                      | Oe4. Apostar na comunicação e na gestão de informação para residentes e potenciais residentes como âncoras de ativação da ELH                                                                         | M3.1. Desenvolvimento e implementação de Estratégia de <i>Marketing</i> “Viver e Habitar Esposende”    | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       | M3.2. Criação de gabinete/equipa “Viver e Habitar Esposende” – Apoio ao residente                      | <b>SC</b>                                                                                                                                                                            |

Considerando as medidas previstas, importa reiterar que, quer a elaboração da ELH como a definição das medidas nela integradas, respeitaram os princípios constantes do Programa 1.º Direito, apresentando-se para o efeito, na Tabela 54, a correlação entre medidas propostas para o período temporal de 6 anos e princípios estabelecido no artigo 3º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.

Tabela 54. Alinhamento das propostas da ELH com os Princípios do 1.º Direito

| Princípios<br>[artigo 3.º do DL 37/2018] | Evidência da sua concretização com a implementação da ELH de Esposende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acessibilidade habitacional</b>       | <p><b>M1.1.</b> (construção e disponibilização de 13 fogos para famílias em situação de precariedade – realojamento de famílias, levantamento POOC)</p> <p><b>M1.3.A e M1.3.B</b> (apoio/criação de condições que permitam o acesso das famílias a habitação adequada e permanente a custos comportáveis)</p> <p><b>M2.1.</b> (disponibilização de lotes para autoconstrução a preços acessíveis)</p> <p><b>M2.3.</b> (incentivo à disponibilização pelos privados, de imóveis para arrendamento a custos acessíveis atribuição, pelo município, de uma comparticipação financeira ao arrendamento a famílias em situação de carência financeira)</p>                                                                                                                                                                         |
| <b>Planeamento estratégico local</b>     | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B; M1.4; M2.1; M2.2; M2.3; M3.1; M3.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Integração social</b>                 | <p><b>M1.1.</b> (relojamento das famílias na mesma freguesia, perto do local que desocuparam, evitando fenómenos de segregação e exclusão socioterritorial)</p> <p><b>M1.3.A e M1.3.B</b> (apoio às famílias que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira, na reabilitação de habitação e, disponibilização de soluções municipais de habitação acessível – favorecimento de soluções de ocupação dispersa em zonas habitacionais existentes e respeito pelos laços das famílias à comunidade onde residem e/ou onde têm familiares)</p> <p><b>M2.1.</b> (disponibilização de lotes para autoconstrução a preços acessíveis privilegiando a ocupação dispersa e pouco expressiva em zonas habitacionais existentes visando a manutenção da diversidade social e a integração plena na comunidade)</p> |
| <b>Estabilidade</b>                      | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B; M1.4; M2.1; M2.2; M2.3; M3.1; M3.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Cooperação</b>                        | <p><b>M1.4.</b> (apoio à inserção profissional de grupos sociais mais vulneráveis por via do envolvimento de empresas locais e entidades sociais de relevo)</p> <p><b>M3.1.</b> (disponibilização de informação sobre o acesso à habitação em regime de renda apoiada, apoios existentes ao arrendamento e à reabilitação urbana, incentivos e benefícios disponibilizados localmente, iniciativas de ativação social e cultural)</p> <p><b>M3.2.</b> (criação de Gabinete “Viver e Habitar Esposende” responsável pelo acompanhamento técnico de proximidade no decorrer da implementação da ELH)</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Participação</b>                      | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B; M1.4; M2.1; M2.2; M2.3; M3.1; M3.2</b> (o processo de diagnóstico e definição da ELH de Esposende envolveu o contacto e participação de entidades estratégicas e destinatários das habitações/soluções habitacionais)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Equidade</b>                          | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B; M1.4; M2.1; M2.2; M2.3; M3.1; M3.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Perequação</b>                        | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B; M1.4; M2.1; M2.2; M2.3; M3.1; M3.2</b> (na definição da ELH de Esposende o Município adotou os mecanismos necessários visando assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reabilitação do edificado</b>  | <b>M1.2.A</b> (reabilitação estrutural dos edifícios de habitação social municipal)<br><b>M1.2.B</b> (reabilitação estrutural dos edifícios de génese social de privados)<br><b>M1.3.A; M1.3.B</b> (apoio aos beneficiários diretos na reabilitação de habitação; aquisição e reabilitação de frações ou prédios visando a disponibilização de soluções municipais de habitação acessível para a população alvo) |
| <b>Incentivo ao arrendamento</b>  | <b>M1.1.</b> (construção e disponibilização de 13 fogos para famílias em situação de precariedade – realojamento de famílias, levantamento POOC)<br><b>M1.3.A; M1.3.B</b> (aquisição e reabilitação de frações ou prédios visando a disponibilização de soluções municipais de habitação acessível para a população alvo)                                                                                        |
| <b>Acessibilidades</b>            | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B</b> (na definição da ELH de Esposende e respetivas medidas a implementar e de acordo com as normas técnicas legalmente aplicáveis, todas as obras de reabilitação ou de construção integram soluções de melhoria da acessibilidade)                                                                                                                                        |
| <b>Sustentabilidade ambiental</b> | <b>M1.1; M1.2A; M1.2B; M1.3.A; M1.3.B</b> (na definição da ELH de Esposende e respetivas medidas a implementar e de acordo com as normas técnicas legalmente aplicáveis, todas as intervenções de reabilitação e de construção adotam equipamentos, tecnologias e/ou processos que favoreçam a sustentabilidade energética e hídrica)                                                                            |

De seguida apresentam-se as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da ELH de Esposende. Cada ficha contempla o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação, o enquadramento na prioridade e objetivos estratégicos definidos, assim como a descrição da solução, os potenciais promotores, a sua priorização e período de execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e as potenciais fontes de financiamento.

### M1.1. Realojamento das famílias em situação de precariedade (núcleos precários da Apúlia)

#### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

#### Objetivo estratégico:

Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas

#### Descrição:

##### Aquisição de terreno e construção de 13 fogos:

2 T1; 4 T2; 6 T3; 1 T4

A presente medida corresponde à colmatação das 13 situações de agregados familiares (36 indivíduos) a viver em condições indignas, sinalizadas pelo Município de Esposende, as quais compreendem os dois núcleos precários da Apúlia (ver Figura 26), de acordo com o artigo 11º do Decreto-lei n.º 37/2018, de 4 de junho. Estas 13 situações identificadas estão em situação de precariedade e resultam de casos de agregados familiares sem solução alternativa ao local que usam como residência permanente e que têm de o desocupar por estar localizado numa faixa litoral de elevado risco, conforme determinado pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha- Espinho.

Esta medida irá aumentar o parque de habitação social do Município em 13 fogos. O Município no respeito pelos laços estabelecidos por estas famílias com o território onde sempre residiram e não sendo proprietário de terrenos neste local, avança com a opção de aquisição de terreno e construção de prédios ou empreendimentos que disponibilizará no regime de arrendamento apoiado e/ou propriedade resolúvel.

#### Tipo:

Solução Habitacional

#### Solução habitacional

Artigo 28º - alínea b)

#### Promotor:

Município

#### Entidades a envolver:

IHRU, juntas de freguesia

#### Estimativa de investimento:

3.099.143,42€

#### Fonte de Financiamento:

Programa 1.º Direito

#### Priorização: Máxima

#### Calendarização:

Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6

2 T1

4 T2

6 T3

1 T4

## M1.2.A Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade do Município)

### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

### Objetivo estratégico:

Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas

### Descrição:

#### Reabilitação de 57 fogos de habitação social municipal:

#### 2 T1; 13 T2; 36 T3; 6 T4

O parque habitacional de arrendamento apoiado é constituído por 57 fogos de propriedade do Município de Esposende (15 prédios unifamiliares e 42 frações dispersas por prédios de génese social). No que respeita ao regime de ocupação, da totalidade de fogos do parque habitacional de arrendamento apoiado, 2 encontram-se vagos.

Atendendo ao atual estado de conservação do parque habitacional de génese social, a presente medida contempla a necessária reabilitação (interior e exterior) dos 57 fogos de propriedade do Município de Esposende, visando garantir o bom estado de conservação do edificado e, consequentemente, as condições adequadas de habitabilidade. Nas situações em que o Município é proprietário de frações dispersas por prédios prevê-se que a solução a adotar passará por uma empreitada comum para todo o prédio (incluindo as partes comuns e as individuais) que poderá ser promovida pelo condomínio ou, preferencialmente, pelo Município após delegação de poderes pela assembleia de condóminos respetiva.

Face a este enquadramento, a presente medida integra a reabilitação do parque habitacional de génese social (52 fogos municipais ocupados com contrato de arrendamento apoiado para 53 famílias, uma vez que um dos fogos é partilhado, coexistindo 2 pessoas individuais, 1 fogo destinado ao acolhimento de emergência/vítima de violência doméstica, 2 fogos com 2 famílias em situação de precariedade (cedência de imóvel) e 2 vagos para dar resposta às situações mapeadas respeitantes a:

- 53 agregados familiares/132 indivíduos que vivem em condições de insalubridade e insegurança (em habitação social propriedade do município)
- 1 agregado em situação de precariedade (para acautelar a “potencial” situação de emergência/vítima de violência doméstica/pessoa vulnerável)
- 2 agregados/6 indivíduos que vivem em situação de precariedade (cedência de imóvel)

### Tipo:

Solução Habitacional

### Solução habitacional

Artigo 27º - alínea c)

### Promotor:

Município

### Entidades a envolver:

IHRU, moradores, juntas de freguesia

### Estimativa de investimento:

12.301.461,57€ (município)

### Fonte de Financiamento:

Programa 1.º Direito

### Priorização: Máxima

### Calendarização:

| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6    |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
|       |       |       |       | 15 T3 | 2 T1     |
|       |       |       |       |       | 13 T2(*) |
|       |       |       |       |       | 21 T3    |
|       |       |       |       |       | 6 T4     |

(\*) 1 dos T2 é para o caso de pessoa vulnerável

## M1.2.B Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade de privados)

### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

### Objetivo estratégico:

Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas

### Descrição:

#### Reabilitação de 355 fogos de génese social propriedade atual dos ocupantes

A presente medida visa a intervenção de reabilitação de 355 habitações correspondentes a 355 agregados familiares em situação de insalubridade e insegurança sinalizados no concelho, e que dizem respeito a fogos de génese social propriedade de privados, onde residem 1.021 indivíduos.

Atendendo ao facto de ser uma solução habitacional que passa pela iniciativa privada, ainda que com o apoio necessário dado pelo Município e prestado através do Gabinete “Viver e Habitar Esposende”, perspectiva-se que possam ser mais morosos os tempos de resolução, pela necessidade de mobilização e apoio na instrução e concretização do processo.

Nesta medida, salienta-se que a autarquia cumprirá o estabelecido no DL n.º 82/2020 que altera o DL n.º 37/2018, mais especificamente o artigo 59.º. Assim, sendo esta medida relativa a soluções habitacionais para pessoas e agregados familiares através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o Município de Esposende “no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I.P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-las dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos, dando conhecimento ao IHRU, I.P., quando da conclusão do envio da totalidade das comunicações”.

O Município, no cumprimento do seu dever de apoio e acompanhamento destes casos, informará os proprietários privados sobre o período de 18 meses, a contar da receção da comunicação do Município, para estes apresentarem junto deste ou diretamente ao IHRU, I.P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada. O acompanhamento destes casos será uma prioridade para que os beneficiários diretos (BD) possam aceder aos apoios existentes. Contudo não é possível antever do cumprimento dos prazos por parte dos privados.

Mais se verifica como crucial que seja clarificado o apoio do Programa, nomeadamente no que concerne às percentagens de apoio a fundo perdido, uma vez que desta clarificação poderá depender a apresentação de candidaturas.

Como referido anteriormente (na M1.2.A), nas situações em que o Município é proprietário de frações dispersas por prédios prevê-se que a solução a adotar passará por uma empreitada comum para todo o prédio (incluindo as partes comuns e as individuais) que poderá ser promovida pelo condomínio ou, preferencialmente, pelo Município após delegação de poderes pela assembleia de condóminos respetiva.

|                                        |                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Tipo:</b>                           | <b>Solução habitacional</b>          |
| Solução Habitacional                   | Artigo 29º – ponto ii) da alínea a)  |
| <b>Promotor:</b>                       | <b>Entidades a envolver:</b>         |
| Proprietários privados                 | IHRU, moradores, juntas de freguesia |
| <b>Estimativa de investimento:</b>     | <b>Fonte de Financiamento:</b>       |
| 76.410.815,71€ (beneficiários diretos) | Programa 1.º Direito                 |
| <b>Priorização:</b> Máxima             | <b>Calendarização:</b>               |
|                                        | Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6  |

### M1.3.A Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência

#### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

#### Objetivo estratégico:

Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas

#### Descrição:

Resposta a 102 famílias/262 indivíduos através de soluções promovidas pelo Município:

- 35 habitações para casos de precariedade/78 indivíduos (engloba 8 agregados/8 indivíduos sem-abrigo – pessoa vulnerável)
- 12 habitações para casos de sobrelotação/38 indivíduos
- 17 habitações para casos de insalubridade e insegurança/34 pessoas
- 37 habitações para casos de sobrecarga de custos com renda ou prestação mensal do crédito à habitação/110 pessoas
- 1 habitação para caso de inadequação/ 2 pessoas.

Serão necessárias as seguintes tipologias nas 102 situações:

38 T1; 38 T2; 24 T3; 2 T4

De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018 que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, as pessoas que estejam em situação de carência financeira e que vivam em condições indignas (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação, inadequação) podem beneficiar, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado familiar, de apoio direto para acesso a uma habitação adequada.

Face a este contexto, a presente medida visa reforçar o parque habitacional de arrendamento acessível/habitação social municipal, privilegiando a solução de aquisição de imóveis para dar resposta às situações que se revelem mais prementes entre as identificadas. A opção da autarquia passa pela aquisição de fogos degradados e devolutos e a sua reabilitação para posterior atribuição às famílias referenciadas.

| Tipo                        | Solução habitacional                |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Solução Habitacional        | Artigo 27º - alínea d)              |
| Promotor:                   | Entidades a envolver:               |
| Município                   | IHRU                                |
| Estimativa de investimento: | Fonte de Financiamento:             |
| 18.271.373,82€ (município)  | Programa 1.º Direito                |
| Priorização: Elevado        | Calendarização:                     |
|                             | Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6 |
|                             | 10 T3 38 T1                         |
|                             | 38 T2                               |
|                             | 14 T3                               |
|                             | 2 T4                                |

(\*) 8 dos T1 é para o caso de pessoas vulneráveis

### M1.3.B Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência

#### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

#### Objetivo estratégico:

Oe1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas

#### Descrição:

**Resposta a 52 famílias em situação de carência habitacional, proprietárias dos imóveis (beneficiários diretos):**

- **46 agregados proprietários do respetivo imóvel e que se encontram em situação de insalubridade e insegurança/110 indivíduos [reabilitação da habitação de que são titulares]**
- **6 agregados proprietários do respetivo imóvel e que se encontram em situação de inadequação/12 indivíduos [reabilitação da habitação de que são titulares]**

De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018 que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, as pessoas que estejam em situação de carência financeira e que vivam em condições indignas (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação, inadequação) podem beneficiar, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado familiar, de apoio direto para acesso a uma habitação adequada.

Face a este contexto, a presente medida visa incentivar a realização de obras de reabilitação em fogos habitados por este grupo-alvo, nos casos em que os próprios são proprietários da habitação, devendo o Gabinete “Viver e Habitar Esposende” informar sobre as condições de acesso aos apoios e prestar apoio técnico no cumprimento das exigências associadas, incluindo na preparação das respetivas candidaturas;

Nesta medida, salienta-se que a autarquia cumprirá o estabelecido no DL n.º 82/2020 que altera o DL n.º 37/2018, mais especificamente o artigo 59.º. Assim, sendo esta medida relativa a soluções habitacionais para pessoas e agregados familiares através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o Município de Esposende “no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I.P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-las dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos, dando conhecimento ao IHRU, I.P., quando da conclusão do envio da totalidade das comunicações”.

O Município, no cumprimento do seu dever de apoio e acompanhamento destes casos, informará os proprietários privados sobre o período de 18 meses, a contar da receção da comunicação do Município, para estes apresentarem junto deste ou diretamente ao IHRU, I.P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada. O acompanhamento destes casos será uma prioridade para que os beneficiários diretos (BD) possam aceder aos apoios existentes. Contudo não é possível antever do cumprimento dos prazos por parte dos privados.

Mais se verifica como crucial que seja clarificado o apoio do Programa, nomeadamente no que concerne às percentagens de apoio a fundo perdido, uma vez que desta clarificação poderá depender a apresentação de candidaturas.

|                                       |                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo</b>                           | <b>Solução habitacional</b>                                |
| Solução Habitacional                  | Artigo 29º – ponto ii), da alínea a)                       |
| <b>Promotor:</b>                      | <b>Entidades a envolver:</b>                               |
| Beneficiários diretos                 | IHRU                                                       |
| <b>Estimativa de investimento:</b>    | <b>Fonte de Financiamento:</b>                             |
| 9.553.406,72€ (beneficiários diretos) | Programa 1.º Direito                                       |
| <b>Priorização:</b> Elevado           | <b>Calendarização:</b> Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 Ano 5 Ano 6 |

#### M1.4. Apoio à inclusão social e profissional de grupos vulneráveis

##### Prioridade Estratégica:

PE1. Esposende + Coesão. Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social

##### Objetivo estratégico:

Oe2. Promover a inclusão e coesão social dos cidadãos em situação de vulnerabilidade social através do apoio à sua inserção profissional

##### Descrição:

As condições de carência habitacional estão associadas a situações de carência económica dos respetivos agregados familiares, resultante de situações de desemprego, segregação social, baixos níveis de qualificação e desadequação face ao mercado de trabalho.

A presente medida, complementar às soluções habitacionais M1.1, M1.2.A, MA.2.B, M1.3.A e M1.3.B visa a criação de um mecanismo e/ou plataforma de apoio à integração profissional destes grupos mais vulneráveis, promovendo igualmente a sua integração social e comunitária. A implementação desta medida é indissociável de um profundo envolvimento e mobilização de empresas locais e entidades sociais de relevo.

O mecanismo e/ou plataforma de apoio à integração profissional promoverá (i) a empregabilidade dos grupos sociais mais vulneráveis (pessoas com deficiência e incapacidade, desempregados de longa duração, beneficiários de RSI, entre outros) e (ii) a formação e qualificação destes grupos-alvo, visando a melhoria das suas competências profissionais, pessoais e sociais.

Face ao exposto, a implementação desta medida irá favorecer o incremento de oportunidades de acesso e de manutenção sustentada do emprego assim como o aumento de competências sociais e profissionais, com reflexos diretos na progressiva autonomia destes grupos no respeitante ao acesso e manutenção a uma habitação condigna e no papel que desempenham na comunidade local.

##### Tipo:

Solução complementar

##### Promotor:

Município

##### Entidades a envolver:

Rede Social de Esposende

##### Estimativa de investimento:

Até 250.000,00 €

##### Fonte de Financiamento:

Orçamento municipal, Portugal Inovação Social – parcerias para o impacto, Portugal 2020/POISE – capacitação para a inclusão (PI 9.1), Portugal 2020/POISE – qualificação e emprego de pessoas com deficiência e incapacidade

##### Priorização: Elevado

##### Calendarização:

| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|       |       |       |       |       |       |

## M2.1. Bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais

### Prioridade Estratégica:

PE2. Esposende + Competitividade. Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio

### Objetivo estratégico:

Oe3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho

### Descrição:

De acordo com o diagnóstico realizado, o concelho de Esposende, não obstante a dinâmica urbanística crescente registada nos últimos anos, apresenta valores médios mensais de rendas e de vendas de habitação muito elevados, o que causa constrangimentos no acesso à habitação por parte da população com carência financeira.

Neste contexto, face à experiência detida pelo Município no apoio à habitação por via da disponibilização de lotes para autoconstrução, e na medida em que o Município dispõe de um conjunto de terrenos que poderão ser alocados a esta medida, pretende-se intervir no mercado através da criação de uma bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais.

A compra dos terrenos disponibilizados pelo Município no âmbito da implementação da presente medida implicará o estabelecimento de regras específicas pela autarquia, nomeadamente no respeitante a: (i) tipologias de construção a disponibilizar; (ii) valores máximos de custo de alojamento por m<sup>2</sup>, para a modalidade de venda e/ou arrendamento; (iii) proporção dos fogos a disponibilizar para venda e para arrendamento.

### Tipo:

Solução complementar

### Promotor:

Município

### Entidades a envolver:

Proprietários privados, empresários

### Estimativa de investimento:

n.a.

### Fonte de Financiamento:

Orçamento municipal

### Priorização: Elevado

### Calendarização:

|       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

## M2.2. Implementação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana

### Prioridade Estratégica:

PE2. Esposende + Competitividade. Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio

### Objetivo estratégico:

Oe3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho

### Descrição:

De acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) é aplicável a áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, careçam de uma intervenção integrada. Ciente da urgência de intervenção a este nível, a autarquia delimitou um conjunto alargado de ARU para as quais desenvolveu ORU sistemáticas, designadamente para os Centros Urbanos de Esposende, Marinhas, Fão e Apúlia. Estes constituem territórios de intervenção prioritária dado o número considerável de imóveis degradados e devolutos, pelo que foram criadas as condições para aplicação do estabelecido no RJRU, quer ao nível de benefícios como de sanções. Efetivamente, de acordo com o disposto no artigo 32.º do RJRU, no caso de uma ORU sistemática, a sua “aprovação constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação”.

A presente medida prevê a aplicação da legislação em vigor, com destaque para:

- (i) Instrumentos de execução de política urbanística (Artigo 54.º e seguintes do RJRU) com vista ao incentivo à reabilitação de imóveis e à sua disponibilização no mercado de habitação, penalizando os proprietários que mantenham imóveis devolutos e que não intervenham nos que, em uso ou não, se encontrem em mau estado de conservação;
- (ii) Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

Integra ainda a presente medida a classificação de ‘**zona de pressão urbanística**’ ao abrigo do Artigo 2.º-A Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, das áreas em que se verificam importantes pressões urbanísticas, com consideráveis dinâmicas de procura e uma manifesta tendência de subida de preços, gerando dificuldades no acesso à habitação por parte da população que não tem capacidade financeira para suportar os atuais custos de compra ou arrendamento de uma habitação – nomeadamente nas freguesias de Esposende, Marinhas, Gandra, Apúlia e Fão. A delimitação destas zonas é da competência da Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, sendo determinadas por um período de 5 anos. Estas podem ser alteradas ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada. Nestas zonas os prédios devolutos serão alvo de agravamento do imposto municipal sobre imóveis, penalizando a manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários, de modo a estimular a sua disponibilização no mercado.

Complementarmente, à luz da Lei de Bases da Habitação (Lei nº83/2019 de 03 de setembro), a autarquia, no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) procederá à tramitação interna para a **declaração fundamentada de carência habitacional** das áreas supracitadas e/ou de outras que se verifiquem necessárias, habilitando a câmara municipal a recorrer ao (a) reforço de áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou outros planos territoriais; (b) condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados; (c) exercício do direito de preferência, nos termos da LBH e demais legislação aplicável. Sugere-se desde já que, com base no diagnóstico de carências habitacionais apresentado na presente ELH a câmara possa avançar com uma proposta de declaração de carência habitacional que acompanhe a proposta de aprovação da presente ELH pela Assembleia Municipal.

|                                              |  |  |                                                                                                                                 |       |       |       |
|----------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Tipo:</b><br>Solução complementar         |  |  |                                                                                                                                 |       |       |       |
| <b>Promotor:</b><br>Município, proprietários |  |  | <b>Entidades a envolver:</b><br>IHRU, Banca                                                                                     |       |       |       |
| <b>Estimativa de investimento:</b><br>n.a.   |  |  | <b>Fonte de Financiamento:</b><br>PO Norte – PI 6.5 (município), IFRRU, Programa reabilitar para arrendar – habitação acessível |       |       |       |
| <b>Priorização:</b> Médio                    |  |  | <b>Calendarização:</b>                                                                                                          |       |       |       |
|                                              |  |  | Ano 1                                                                                                                           | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 |
|                                              |  |  | Ano 5                                                                                                                           | Ano 6 |       |       |

### M2.3. Dinamização do mercado de arrendamento

#### Prioridade Estratégica:

PE2. Esposende + Competitividade. Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio

#### Objetivo estratégico:

Oe3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho

#### Descrição:

A presente medida visa fomentar o surgimento de iniciativas de privados no mercado de arrendamento acessível. Para tal, prevê-se a sensibilização e mobilização dos proprietários privados, reforçada pela aplicação de mecanismos legais que favoreçam a disponibilização de alojamentos já existentes, na sua maioria no centro dos aglomerados urbanos e o seu arrendamento (no caso de estarem atualmente desocupados), bem como a penalização de casos de degradação, abandono e indisponibilização (fogos vagos fechados e sem utilização). Caberá à autarquia a aplicação da lei (de acordo com o descrito na M2.2), estando a cargo dos proprietários privados de imóveis a concretização da medida e disponibilização dos imóveis no mercado de arrendamento acessível.

Para a agilização desta dinamização será aplicado o exposto na Medida 2.2., nomeadamente no que se refere à aplicação dos vários diplomas legais e aprovação pela Assembleia Municipal da Declaração de Carência Habitacional e delimitação de Zonas de Pressão Urbanística.

Face ao exposto, a implementação da presente medida compreende: (i) a aplicação do disposto na M2.2 no que concerne à aplicação de mecanismos legais que incentivem a alocação ao arrendamento acessível e à penalização dos proprietários de edifícios vagos e/ou devolutos por não reabilitarem os mesmos e os disponibilizarem no mercado de arrendamento; (ii) o apoio aos proprietários privados, através do Gabinete “Viver e Habitar Esposende” previsto na M3.2 para informação/esclarecimento relativamente ao acesso a instrumentos de incentivo à reabilitação e disponibilização para arrendamento de fogos habitacionais através do Programa de Arrendamento Acessível ou do Programa Reabilitar para Arrendar.

Complementarmente, o Município de Esposende pretende manter o instrumento de apoio financeiro aos agregados familiares com carência financeira e em situação de arrendamento habitacional – o Programa Habita +, através do qual atribui uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade.

#### Tipo:

Solução complementar

#### Promotor:

Município, proprietários

#### Entidades a envolver:

IHRU, Banca

#### Estimativa de investimento:

n.a.

#### Fonte de Financiamento:

Orçamento municipal, Programa reabilitar para arrendar – habitação acessível, Programa arrendamento acessível, IFRRU

#### Priorização: Máximo

#### Calendarização:

| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

### M3.1. Desenvolvimento e implementação de Estratégia de Marketing “Viver e Habitar Esposende”

#### Prioridade Estratégica:

PE3. Esposende + Informação. Promoção territorial e acompanhamento de proximidade

#### Objetivo estratégico:

Oe4. Apostar na comunicação e na gestão de informação para residentes e potenciais residentes como âncoras de ativação da ELH

#### Descrição:

Complementarmente à implementação das medidas que promovem a criação e adequação da oferta habitacional em Esposende, a presente medida visa atuar no domínio da comunicação e promoção assertiva do território como concelho ideal para residir.

A presente medida compreende a definição, calendarização e implementação de ações de *marketing* territorial “Viver e Habitar Esposende” para promoção do concelho como espaço ideal para viver, com um desenvolvimento e qualidade de ambiente urbano ímpar e com uma oferta de equipamentos e serviços públicos diversificados, e de soluções habitacionais com qualidade.

Consagram-se ações de divulgação de Esposende direcionadas para investidores imobiliários e potenciais residentes, bem como a presença em eventos especializados, contacto com investidores e disponibilização de informação estruturada e assertiva em ambiente virtual.

Esta medida integra: (i) a definição da estratégia; (ii) identificação e calendarização de ações de *marketing* bidimensionais (dirigidas a potenciais investidores e residentes); (iii) implementação das ações; (iv) monitorização dos resultados e, reajustamento da estratégia e/ou ações, quando necessário.

#### Tipo:

Solução complementar

#### Promotor:

Município

#### Entidades a envolver:

Comunidade, promotores imobiliários, empresários, proprietários privados

#### Estimativa de investimento:

Até 100.000,00 €

#### Fonte de Financiamento:

Orçamento municipal

#### Priorização: Médio

#### Calendarização:

| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

### M3.2. Criação de gabinete/equipa “Viver e Habitar Esposende” – Apoio ao residente

#### Prioridade Estratégica:

PE3. Esposende + Informação. Promoção territorial e acompanhamento de proximidade

#### Objetivo estratégico:

Oe4. Apostar na comunicação e na gestão de informação para residentes e potenciais residentes como âncoras de ativação da ELH

#### Descrição:

Criação de um gabinete multidisciplinar “Viver e Habitar Esposende”, que agregue competências dos serviços municipais relacionados com a habitação, devendo incluir técnicos municipais das áreas de urbanismo e ação social. Este gabinete será responsável pela operacionalização da estratégia local, mobilização dos parceiros e envolvimento da comunidade em geral.

As principais responsabilidades da equipa técnica encontram-se descritas no capítulo 5 (Modelo de governação), pretendendo-se que esta estrutura centralize e acompanhe, de forma personalizada, as situações de carência habitacional, os pedidos de apoio habitacional, as candidaturas aos programas de financiamento, que disponibilize/divulgue soluções habitacionais e que aconselhe e dê apoio técnico no âmbito do arrendamento e reabilitação urbana aos atuais e potenciais residentes de Esposende.

Complementarmente, este gabinete será responsável pela dinamização de sessões periódicas de divulgação e esclarecimento sobre programas e medidas de apoio no setor habitacional. Estas ações serão dirigidas a diversos públicos, designadamente, agregados familiares em situação de carência habitacional, proprietários de imóveis e demais entidades que possam beneficiar dos apoios existentes e/ou contribuir para a diminuição das situações de carência habitacional do concelho.

#### Tipo:

Solução complementar

#### Promotor:

Município

#### Entidades a envolver:

Rede Social de Esposende, IHRU

#### Estimativa de investimento:

n.a.

#### Fonte de Financiamento:

Orçamento municipal, Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade – IHRU

#### Priorização: Máximo

#### Calendarização:

| Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

#### 4.4 Calendarização e priorização das soluções habitacionais

Com base na informação das fichas individualizadas das medidas e considerando que as prioridades estratégicas encerram também o grau de prioridade de implementação das medidas/soluções habitacionais e, dando cumprimento ao disposto na regulamentação do Programa 1.º Direito, apresenta-se na Tabela 55 a sistematização e priorização das mesmas.

No respeitante à calendarização, a mesma abrange os seis anos de implementação da ELH, havendo medidas que se prevê que sejam concretizadas ao longo de todo o período temporal.

Em termos de priorização, e em estrito cumprimento do estabelecido na regulamentação do Programa 1.º Direito, a mesma incide apenas sobre as soluções habitacionais contempladas no referido Programa, devendo a coluna “Prioridade” ser interpretada de acordo com o seguinte:

- Medidas assinaladas com a letra **M**: correspondem a soluções habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito promovidas pelo Município;
- Medidas assinaladas com a letra **BD**: correspondem a soluções habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito promovidas por beneficiários diretos;
- Medidas assinaladas com a letra **n.a.** (não aplicável): correspondem a soluções complementares, que não têm enquadramento no Programa 1.º Direito, mas que são estruturais no contexto da ELH;
- O número **(1 e 2)** associado às letras indica o grau de prioridade, apenas aplicado às soluções habitacionais, sendo o 1.º grau de prioridade máxima e o 2.º grau de prioridade elevada.

Tabela 55. Calendarização e priorização de soluções habitacionais

| Prioridade estratégica                                                                                                          | Medidas                                                                                                | Prioridade | Anos |   |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|---|---|---|---|---|
|                                                                                                                                 |                                                                                                        |            | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| <b>PE1. Esposende + Coesão</b><br>Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social                                    | M1.1. Realojamento das famílias em situação de precariedade (núcleo precário da Apúlia)                | M1         |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M1.2.A Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade do Município)                 | M1         |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M1.2.B Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade de privados)                  | BD1        |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M1.3.A Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (Município)              | M2         |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M1.3.B Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (proprietários privados) | BD2        |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M1.4. Apoio à inclusão social e profissional de grupos vulneráveis                                     | n.a.       |      |   |   |   |   |   |
| <b>PE2. Esposende + Competitividade</b><br>Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelhio | M2.1. Bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais                                              | n.a.       |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M2.2. Implementação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana                                   | n.a.       |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M2.3. Dinamização do mercado de arrendamento                                                           | n.a.       |      |   |   |   |   |   |
| <b>PE3. Esposende + Informação</b><br>Promoção territorial e acompanhamento de proximidade                                      | M3.1. Desenvolvimento e implementação de Estratégia de <i>Marketing</i> “Viver e Habitar Esposende”    | n.a.       |      |   |   |   |   |   |
|                                                                                                                                 | M3.2. Criação de gabinete/ equipa “Viver e Habitar Esposende” – Apoio ao residente                     | n.a.       |      |   |   |   |   |   |

## 4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento

Apresentam-se de seguida o enquadramento de potenciais fontes de financiamento para a implementação da ELH, nomeadamente de soluções habitacionais e demais soluções complementares<sup>49</sup>, que se consideram estratégicas para a concretização da ELH preconizada. Por fim, sistematiza-se a estimativa orçamental para a prossecução da ELH.

### 4.5.1 Fontes possíveis de financiamento

#### Fontes de financiamento para soluções habitacionais

- **Programa 1.º Direito**

Programa de 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. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

- **Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**

Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**

Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente

<sup>49</sup> A concretização das soluções complementares poderá advir da apresentação de novas candidaturas pela Câmara Municipal de Esposende às fontes de financiamento elencadas ou de atividades integradas em candidaturas já existentes.

a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

- **Programa de Arrendamento Acessível (PAA)**

Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

- **Programa Porta 65 Jovem**

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

### Fontes de financiamento para soluções complementares

- **Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE)**

- Capítulo II do REISE - PI 8i, “Acesso ao emprego pelos candidatos a emprego e os inativos, incluindo desempregados de longa duração e pessoas afastadas do mercado de trabalho, igualmente através de iniciativas locais de emprego e de apoio à mobilidade dos trabalhadores” - e) Trabalho socialmente necessário, prevista na PI 9i dos eixos prioritários 7 do POR Norte (...)
- Capítulo IV do REISE - PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade” do eixo prioritário 3, “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” - a) Formação modular para ativos, empregados e desempregados, prevista na PI 8v do eixo prioritário 1 do POISE; b) Formação modular para desempregados de longa duração, prevista na PI 9i dos eixos prioritário 3 do POISE; c) Vida ativa, prevista na PI 8v dos eixos prioritários 1 do POISE; d) Vida ativa para desempregados de longa duração, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; i) Capacitação para a inclusão, prevista na PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; k) Cultura para Todos, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; l) Formação e sensibilização para um voluntariado de continuidade, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; e) Formação de públicos estratégicos, prevista na PI 9iii do eixo prioritário 3 do POISE.

- Capítulo V do REISE - PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade” do eixo prioritário 3 “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” – c) Emprego apoiado de pessoas com deficiência e incapacidade, prevista na PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; e) Inserção socioprofissional da comunidade cigana, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; f) Projeto de mediadores municipais e interculturais, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE.
- Capítulo VI do REISE - PI 9iv, “Melhoria do acesso a serviços sustentáveis, de grande qualidade e a preços comportáveis, mormente cuidados de saúde e serviços sociais de interesse geral”, do eixo prioritário 3, “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” - j) Rede Local de Intervenção Social (RLIS), previstas na PI 9iv dos eixos prioritários 3 do POISE.
- Capítulo VII do REISE - PI 9j, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade”, do eixo prioritário 3 do POISE “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” e do eixo prioritário 7 do POR Norte “Inclusão social e pobreza” – a) Contratos Locais de Desenvolvimento Social (CLDS), prevista nas PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; e) Operações previstas na PI 9i do eixo prioritário 7 do POR Norte, que visem: i) Promover iniciativas de inclusão social, potenciando parcerias de caráter inovador e ou experimental que envolvam uma ampla gama de entidades; ii) Desenvolver iniciativas para a inovação e a experimentação social que facilitem a dinamização de estratégias de inclusão social; iii) Reduzir a pobreza, a exclusão social e o desemprego em territórios urbanos problemáticos; iv) Fomentar abordagens locais inovadoras de desenvolvimento social e promover estratégias locais de inclusão ativa.
- Capítulo VIII - POR Norte: i) PI 8iii, “Emprego por conta própria, empreendedorismo e criação de empresas, incluindo micro, pequenas e médias empresas inovadoras”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 6 “Emprego e mobilidade dos trabalhadores”; ii) PI 8viii, “Apoio ao desenvolvimento dos viveiros de empresas e à atividade por conta própria, às microempresas e à criação de empresas e microempresas”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 6 “Emprego e mobilidade dos trabalhadores”; iii) PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 7, “Inclusão social e pobreza” – Iniciativa Portugal Inovação Social: a) Capacitação para o Investimento Social; b) Parcerias para o Impacto; c) Títulos de Impacto Social.

- **Programa Porta ao Lado**

Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação, integrado na RCM n.º 50-A/2018 de 02 de maio que visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (a) Portal da Habitação; (b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação e (c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade. Neste último âmbito, com implicação direta à escala municipal, prevê-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023.

- **PARTIS – Práticas Artísticas para a Inclusão Social, da Fundação Calouste Gulbenkian**

Programa que distingue os projetos mais inovadores na área da inclusão social pela prática artística (artes visuais, performativas ou audiovisuais) através do apoio a propostas que se foquem na inclusão de cidadãos socialmente excluídos ou em percursos de grande vulnerabilidade social. O PARTIS apoia projetos que promovam a inclusão social de cidadãos em situação de maior vulnerabilidade social, tendo em vista a facilitação do encontro e diálogo entre diferentes (em termos sociais, etários, culturais, entre outros), a igualdade de oportunidades e o reforço da coesão social e territorial. Através das práticas artísticas, incentiva a formulação de respostas novas (ou respostas complementares e integradas com as já existentes) a necessidades sociais, numa lógica de inclusão e de justiça sociais, contribuindo para o desenvolvimento de competências pessoais, sociais e cognitivas e o exercício de uma cidadania plena.

#### 4.5.2 Estimativa orçamental

Os cálculos das estimativas orçamentais constam da Tabela 56 e tiveram por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação, identificados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro), que estabelecem os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, designadamente:

- **Construção e Reabilitação: 1.758,08/m<sup>2</sup>, de acordo com o seguinte:**
  - Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro: Artigo 42.º: Valor de referência no financiamento à reabilitação: O valor de referência para cálculo das comparticipações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.
    - Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados (com as alterações previstas na Declaração de Retificação n.º 19/2019):
 

*7.º As habitações construídas ou reabilitadas quando se destinem à venda têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos dos números seguintes.*

*8.º O Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

*VT = (CL \* 270 – 230) \* CA/100, com o valor mínimo de 40 em que:*

*CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;*

*CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;*

*CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,20, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;*

*VT — é o valor do terreno;*

*CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;*

*CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;*

*CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.*

*9.º O CS é fixado, com referência a maio de 2026, em 1047,66€, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.*

*10.º O CS é majorado, até ao máximo de 10%, se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.*

| Custo de promoção – pressupostos |          | Notas/Fonte                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CS                               | 1047,66€ | Portaria n.º 265/2025/1 de 11 de julho                                                                                                                                                                                               |
| CR                               | 1,0      | Continente                                                                                                                                                                                                                           |
| CO                               | 1,15     | Estimativa, de acordo com o Despacho n.º 10383/2025 de 3 de setembro - Estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional                                                                                                  |
| CT                               | 1,0      | Titularidade plena                                                                                                                                                                                                                   |
| CL                               | 1,10     | <a href="https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp">zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp</a><br>Considerado um valor médio dos coeficientes de localização do território de Esposende |
| CA                               | 280,21   | 4.º trimestre de 2025. INE                                                                                                                                                                                                           |
| VT                               | 187,74   | Aplicação, ao concelho de Esposende, da fórmula:<br>$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$ , em que o valor mínimo é 40                                                                                                                    |
| CP                               | 1.758,08 | Aplicação, ao concelho de Esposende, da fórmula:<br>$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$<br>$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$                                                                                                         |

- No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da construção foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de construção para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização e de 20% para a aquisição de terrenos. Foram consideradas as áreas

médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

- No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da reabilitação foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização. Foram consideradas os limites máximos de área bruta de cada tipologia, conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados.
  - No cálculo do investimento respeitante à reabilitação de fogos de génese social propriedade de privados foi considerada uma área média correspondente ao valor da média de áreas dos fogos de habitação social do município (111,3 m²).
  - No cálculo do investimento da reabilitação de fogos propriedade de privados foi considerado um fogo padrão T2, com 95 m², conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados. A definição do fogo padrão decorre do cálculo da dimensão média das famílias em situação de insalubridade e insegurança e em inadequação que solicitaram habitação social, que corresponde a 2,3 indivíduos por agregado.
- **Aquisição (conjugada com a reabilitação no caso da presente ELH):**
    - Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro: Artigo 50.º: Valor de referência ao financiamento à aquisição:
      - *1 - O valor de referência para o cálculo do montante das comparticipações à aquisição de frações e prédios habitacionais é o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (€), por concelho, divulgado pelo INE, I. P.*
      - *2 — O valor de referência indicado no número anterior é igualmente o aplicável no caso de uma solução conjugada de aquisição e reabilitação de frações ou prédios, neste caso deduzido do valor dos encargos estimados para a respetiva reabilitação.*
      - Tendo em conta que o indicador “valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (€)” não se encontra disponível desagregado à escala do concelho,

considerou-se o valor de 2.337€ referente a Portugal. Assim, a formação do valor de referência para a aquisição de frações/prédios habitacionais, com propósito de conjugar com a reabilitação traduz-se nos seguintes pressupostos/valor por tipologia:

| Tipologia | Área (m²) | Valor de aquisição<br>(base: último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos - 1.º trimestre de 2026 INE) | Valor de reabilitação | Valor de aquisição, em solução conjugada com reabilitação |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| T0        | 57        | 133.209€                                                                                                                         | 100.211€              | 32.998€                                                   |
| T1        | 73        | 170.601€                                                                                                                         | 128.340€              | 42.261€                                                   |
| T2        | 95        | 222.015€                                                                                                                         | 167.018€              | 54.997€                                                   |
| T3        | 117       | 273.429€                                                                                                                         | 205.696€              | 67.733€                                                   |
| T4        | 128       | 299.136€                                                                                                                         | 225.034€              | 74.102€                                                   |
| T5        | 150       | 350.550€                                                                                                                         | 263.712€              | 86.838€                                                   |

- No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da aquisição e reabilitação foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização. Foram consideradas as áreas médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

Tabela 56. Estimativa orçamental e fontes de financiamento das soluções habitacionais e complementares da ELH de Esposende

| Medidas                                                                                                | Beneficiário                      | Fonte de financiamento | Fogos (n.º) | Tipologia | Área média - pressuposto (m2) | Solução                        | Valor referência (€/m2) | Custo obra (€) | Custo aquisição imóvel (€) | Custo terreno (€, 20% obra) | Custo projeto + fiscalização (€, 10% obra) | Custo total (€) | Custo total da Medida (€) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| M1.1. Realojamento das famílias em situação de precariedade (núcleo precário da Apúlia)                | Município                         | 1.º Direito            | 2           | T1        | 73                            | Aquisição terreno + construção | 1 758,08                | 256 679,68     | 0,00                       | 51 335,94                   | 25 667,97                                  | 333 683,58      | 3 099 143,42              |
|                                                                                                        |                                   |                        | 4           | T2        | 95                            | Aquisição terreno + construção |                         | 668 070,40     | 0,00                       | 133 614,08                  | 66 807,04                                  | 868 491,52      |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 6           | T3        | 117                           | Aquisição terreno + construção |                         | 1 234 172,16   | 0,00                       | 246 834,43                  | 123 417,22                                 | 1 604 423,81    |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 1           | T4        | 128                           | Aquisição terreno + construção |                         | 225 034,24     | 0,00                       | 45 006,85                   | 22 503,42                                  | 292 544,51      |                           |
| M1.2.A Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade do Município)                 | Município                         | 1.º Direito            | 2           | T1        | 73                            | Reabilitação                   | 1 758,08                | 256 679,68     | 0,00                       | 0,00                        | 25 667,97                                  | 282 347,65      | 12 301 461,57             |
|                                                                                                        |                                   |                        | 13          | T2        | 95                            | Reabilitação                   |                         | 2 171 228,80   | 0,00                       | 0,00                        | 217 122,88                                 | 2 388 351,68    |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 36          | T3        | 117                           | Reabilitação                   |                         | 7 405 032,96   | 0,00                       | 0,00                        | 740 503,30                                 | 8 145 536,26    |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 6           | T4        | 128                           | Reabilitação                   |                         | 1 350 205,44   | 0,00                       | 0,00                        | 135 020,54                                 | 1 485 225,98    |                           |
| M1.2.B Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade de privados)                  | Privados proprietários de imóveis | 1.º Direito            | 355         |           | 111,3                         | Reabilitação                   | 1 758,08                | 69 464 377,92  | 0,00                       | 0,00                        | 6 946 437,79                               | 76 410 815,71   | 76 410 815,71             |
| M1.3.A Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (Município)              | Município                         | 1.º Direito            | 38          | T1        | 73                            | Construção                     | 1 758,08                | 4 876 913,92   | 0,00                       | 0,00                        | 487 691,39                                 | 5 364 605,31    | 18 271 372,82             |
|                                                                                                        |                                   |                        | 38          | T2        | 95                            | Construção                     |                         | 6 346 668,80   | 0,00                       | 0,00                        | 634 666,88                                 | 6 981 335,68    |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 24          | T3        | 117                           | Construção                     |                         | 4 936 688,64   | 0,00                       | 0,00                        | 493 668,86                                 | 5 430 357,50    |                           |
|                                                                                                        |                                   |                        | 2           | T4        | 128                           | Construção                     |                         | 450 068,48     | 0,00                       | 0,00                        | 45 006,85                                  | 495 075,33      |                           |
| M1.3.B Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (proprietários privados) | Privados proprietários de imóveis | 1.º Direito            | 52          | T2        | 95                            | Reabilitação                   | 1 758,08                | 8 684 915,20   | 0,00                       | 0,00                        | 868 491,52                                 | 9 553 406,72    | 9 553 406,72              |
| M1.4. Apoio à inclusão social e profissional de grupos vulneráveis                                     | Município                         | Diversos (Ver ficha)   | n.a.        |           | n.a.                          | n.a.                           | n.a.                    | n.a.           | n.a.                       | n.a.                        | n.a.                                       |                 | 250 000,00                |
| M2.1. Bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais                                              | Município                         | Orçamento municipal    | n.a.        |           | n.a.                          | n.a.                           | n.a.                    | n.a.           | n.a.                       | n.a.                        | n.a.                                       |                 | n.a.                      |
|                                                                                                        | Município                         |                        | n.a.        |           | n.a.                          | n.a.                           | n.a.                    | n.a.           | n.a.                       | n.a.                        | n.a.                                       |                 | n.a.                      |

|                                                                                              |                                   |                      |      |  |      |      |      |      |      |      |      |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------|--|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| M2.2. Implementação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana                         | Privados proprietários de imóveis | Diversos (Ver ficha) | n.a. |  | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a.    |
| M2.3. Dinamização do mercado de arrendamento                                                 | Privados proprietários de imóveis | Diversos (Ver ficha) | n.a. |  | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a.    |
|                                                                                              | Município                         | Orçamento municipal  | n.a. |  | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a.    |
| M3.1. Desenvolvimento e implementação de Estratégia de Marketing “Viver e Habitar Esposende” | Município                         | Orçamento municipal  | n.a. |  | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 100.000 |
| M3.2. Criação de gabinete/ equipa “Viver e Habitar Esposende” – Apoio ao residente           | Município                         | Diversos (Ver ficha) | n.a. |  | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a.    |

Focando a calendarização e distribuição da execução nas medidas que estão diretamente associadas ao Programa 1.º Direito relativas a soluções habitacionais a prover pelo Município de Esposende (M1.1, M1.2.A e M1.3.A), apresenta-se na tabela seguinte uma estimativa da distribuição anual de investimento afeta exclusivamente a estas.

Tabela 57. Estimativa de investimentos ao abrigo do Programa 1.º Direito à Habitação a concretizar pelo Município de Esposende

| Medidas                                                                                   | Solução habitacional                                                                                                                                                                                   |                                               | Execução - anos |       |       |       |                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|---------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        |                                               | Ano 1           | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5               | Ano 6                                   |
| M1.1. Realojamento das famílias em situação de precariedade (núcleos precários da Apúlia) | SH Município<br>Solução conjugada: Aquisição de terreno e construção de empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados (alínea b) do artigo 28º do DL 37/2018 de 4 de junho) | Valor estimado                                |                 |       |       |       |                     | 3 099 143,42€                           |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | Terreno a adquirir e construção de 13 fogos   |                 |       |       |       |                     | 13 fogos<br>(2 T1; 4 T2; 6 T3; 1 T4)    |
| M1.2.A Reabilitação do parque habitacional de génese social (propriedade do Município)    | SH Município<br>Reabilitação de frações ou prédios habitacionais (alínea c) do art. 27.º do DL 37/2018 de 4 de junho)                                                                                  | Valor estimado                                |                 |       |       |       | 3 085 430,40€       | 7 930 698,88€                           |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 56 fogos                                      |                 |       |       |       | 15 fogos<br>( T3)   | 41 fogos<br>(2 T1; 12 T2; 21 T3; 6 T4)  |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | Valor estimado                                |                 |       |       |       |                     | 183 719,36€                             |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 1 fogo para VVD – pessoa vulnerável           |                 |       |       |       |                     | 1 fogo<br>(1 T2)                        |
| M1.3.A Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência (Município) | SH Município<br>Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (alínea d) do artigo 27º do DL 37/2018 de 4 de junho)                                                                           | Valor estimado                                |                 |       |       |       |                     | 1 129 390,59€                           |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 8 fogos para sem-abrigo – pessoas vulneráveis |                 |       |       |       |                     | 8 fogos<br>(8 T1)                       |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | Valor estimado                                |                 |       |       |       | 2 056 953,60€       |                                         |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 10 fogos                                      |                 |       |       |       | 10 fogos<br>(10 T3) |                                         |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | Valor estimado                                |                 |       |       |       |                     | 13 526 667, 52                          |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 84 fogos                                      |                 |       |       |       |                     | 84 fogos<br>(30 T1; 38 T2; 14 T3; 2 T4) |
| Total anual                                                                               |                                                                                                                                                                                                        |                                               | 0               | 0     | 0     | 0     | 5 142 384,00€       | 25 869 619,77€                          |
| Total                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |                                               | 31 012 003,77€  |       |       |       |                     |                                         |



# 5.

## MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO, GOVERNAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

## 5. MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO, GOVERNAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

### 5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, estabelece que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, incumbindo ao Estado a programação e execução de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os municípios, as comunidades e populações locais e os privados.

Face a este contexto, os Municípios assumem um papel fulcral na criação de estratégias como a presente ELH, pela sua relação de proximidade com os cidadãos e demais agentes, bem como com o território, o que permite (i) aferir as necessidades presentes; (ii) identificar abordagens e linhas estratégicas mais adequadas e recursos a mobilizar; (iii) dinamizar o mercado da habitação, através do apoio direto ao acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis e da articulação com o setor associativo e social, numa perspetiva de garantia da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Pelo exposto, para a implementação da presente ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, assente no papel basilar assumido pelo Município de Esposende e na rede de parceiros sociais e do setor privado do concelho.

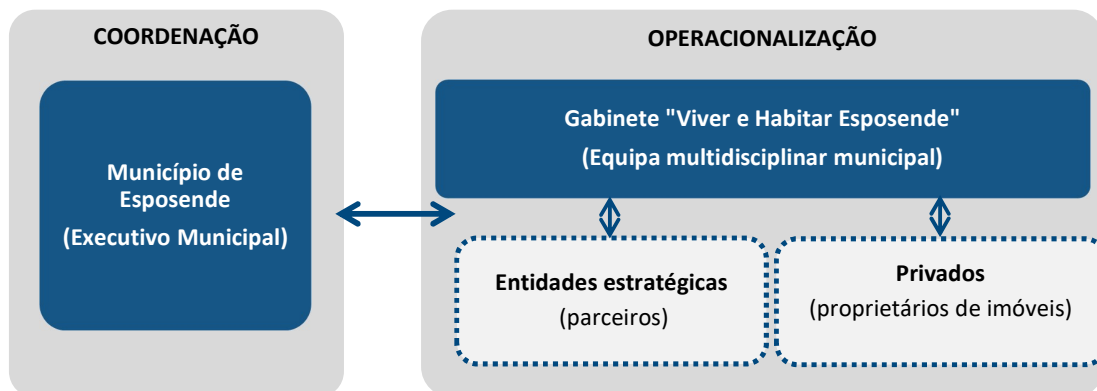


Figura 30. Modelo de governação da ELH de Esposende

No respeitante às entidades estratégicas do concelho e demais níveis administrativos, relevam-se as que possuem um papel relevante, presente e ativo no apoio aos grupos sociais mais vulneráveis (Tabela 58).

Tabela 58. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Esposende

| Nível geográfico              | Entidades a mobilizar                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Parceiros locais              | Junta da União das Freguesias de Apúlia e Fão                                    |
|                               | Junta da União das Freguesias de Belinho e Mar                                   |
|                               | Junta da União das Freguesias de Esposende, Marinhas e Gandra                    |
|                               | Junta da União das Freguesias de Fonte Boa e Rio Tinto                           |
|                               | Junta da União das Freguesias de Palmeira de Faro e Curvos                       |
|                               | Junta de Freguesia de Antas                                                      |
|                               | Junta de Freguesia de Forjães                                                    |
|                               | Junta de Freguesia de Gemeses                                                    |
|                               | Junta de Freguesia de Vila Chã                                                   |
|                               | Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ) de Esposende                    |
|                               | Estabelecimentos de Ensino da Rede Pública                                       |
|                               | Estabelecimentos de Ensino da Rede Privada                                       |
|                               | Guarda Nacional Republicana – Posto Territorial de Esposende                     |
|                               | Organizações não-governamentais (ONG)                                            |
|                               | Rede Social de Esposende                                                         |
|                               | Representantes do tecido empresarial                                             |
| Parceiros regionais/nacionais | Representantes do setor imobiliário                                              |
|                               | Representantes de população                                                      |
|                               | Gabinete de Inserção Profissional de Esposende - Delegação de Esposende e de Fão |
|                               | Centro Distrital de Braga do Instituto da Segurança Social, I.P.                 |
|                               | IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional                              |
|                               | IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana                           |

As entidades que compõem o modelo de governação devem manter um diálogo e interação contínuo, com o intuito de promover sinergias que conduzam à qualificação do ambiente urbano e à adequação da oferta habitacional ao perfil da procura/necessidades. Na Tabela 59 detalham-se as responsabilidades inerentes a cada um dos parceiros do modelo de governação visando uma eficiente e eficaz implementação da ELH.

Tabela 59. Responsabilidades no modelo de governação

| Função                   | Constituição                         | Responsabilidades                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coordenação</b>       | Executivo Municipal                  | Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas.                                                                                                                      |
|                          |                                      | Articulação com entidades cofinanciadoras e gabinete/equipa da CM responsável pela implementação da ELH.                                                                                          |
|                          |                                      | Avaliação da implementação.                                                                                                                                                                       |
| <b>Operacionalização</b> | Gabinete “Viver e Habitar Esposende” | Planeamento e implementação das medidas.                                                                                                                                                          |
|                          |                                      | Informação, orientação e acompanhamento de pessoas e/ou agregados à procura de habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação. |
|                          |                                      | Elaboração de candidaturas do Município às fontes de financiamento mais adequadas.                                                                                                                |
|                          |                                      | Articulação direta com outras entidades estratégicas e privados (proprietários de imóveis de habitação e promotores e/ou empresas afetas à construção de habitação)                               |
|                          |                                      | Dinamização de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras e mobilização dos privados para a concretização das medidas da ELH.                                        |
|                          |                                      | Monitorização anual da implementação da ELH.                                                                                                                                                      |
|                          | Entidades estratégicas               | Planeamento e implementação das medidas.                                                                                                                                                          |
|                          |                                      | Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo promovidas pelo Gabinete “Viver e Habitar Esposende”, responsável pela implementação da ELH.                                        |
|                          |                                      | Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.                                                                                                                             |
|                          |                                      | Monitorização anual da implementação da ELH.                                                                                                                                                      |
|                          | Privados                             | Implementação das medidas.                                                                                                                                                                        |
|                          |                                      | Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.                                                                                                                             |

## 5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A correta implementação da ELH de Esposende está diretamente relacionada com a capacidade de intervenção municipal e, bem assim, dos vários agentes com papel ativo na disponibilização de habitações no mercado de

arrendamento (entidades da economia social e privados), pelo que se torna fulcral o envolvimento destes agentes neste processo.

De acordo com a Tabela 60, para o presente modelo de implementação estão previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

Tabela 60. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Esposende

| Mecanismo                                                               | Periodicidade | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reuniões de coordenação</b>                                          | Semestral     | <p>Reuniões em que participam o Executivo Municipal, pelo menos um representante do Gabinete "Viver e Habitar Esposende" e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas e/ou privados.</p> <p>Estas reuniões objetivam (i) planejar e garantir a execução das medidas; (ii) avaliar os resultados alcançados e a execução da ELH; (iii) analisar pontos críticos detetados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da ELH.</p> <p>Quando aplicável, o Gabinete informará sobre novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de aprovação do seu envio para o IHRU.</p> |
| <b>Reuniões de operacionalização</b>                                    | Semestral     | <p>Reuniões em que participam os elementos do Gabinete "Viver e Habitar Esposende" e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas.</p> <p>Estas reuniões objetivam coordenar atuações, aferir a implementação das medidas, identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da ELH.</p> <p>As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.</p>                                                                                                                                         |
| <b>Sessões periódicas abertas à comunidade</b>                          | n.a.          | <p>Estas sessões direcionadas à comunidade visam a divulgação das medidas e apoios no domínio da habitação e a mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível.</p> <p>A periodicidade das sessões será a considerada necessária de forma a garantir os resultados a alcançar e a coadunar-se com a atividade e medidas implementadas pelo Gabinete "Viver e Habitar Esposende".</p>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Relatórios anuais de monitorização da implementação e resultados</b> | Anual         | <p>Relatórios elaborados pelo Gabinete "Viver e Habitar Esposende" responsável pela implementação da ELH.</p> <p>Este documento deve conter toda a informação relevante sobre a implementação da ELH de Esposende e resultados alcançados.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

O estabelecimento de indicadores de monitorização e de um modelo fluido de aferição de resultados é fulcral para uma correta implementação da ELH de Esposende, para antecipar a deteção de aspetos críticos passíveis de melhoria e para uma correta perceção do alcance e grau de concretização da ELH. Nesse sentido, a presente ELH será monitorizada de acordo com o exposto, sendo o Gabinete "Viver e Habitar Esposende" responsável pela implementação e monitorização, com a colaboração das demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Na Tabela 61 apresenta-se o conjunto de indicadores que se propõe possa ser monitorizado e a meta a alcançar.

Tabela 61. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH

| Indicadores                                                                                         | Situação de partida | Meta 2028               | Meio de aferição                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| i. Resolução das situações urgentes de realojamento                                                 | 0                   | 13 agregados familiares | Município (ação social e urbanismo) /Gabinete "Viver e Habitar Esposende" |
| ii. Aumento do número de fogos do parque habitacional municipal de arrendamento social reabilitados | 0                   | 57 fogos reabilitados   | Município (ação social e urbanismo) /Gabinete "Viver e Habitar Esposende" |
| iii. Aumento do número de fogos de génese social privados reabilitados                              |                     | 355 fogos               | Município (ação social e urbanismo) /Gabinete "Viver e Habitar Esposende" |
| iv. Diminuição do número de situações de carência habitacional no concelho                          | 578                 | 0                       |                                                                           |
| v. Aumento do número de licenças de reabilitação urbana                                             | *                   | + 10%                   | Município (urbanismo) /Gabinete "Viver e Habitar Esposende"               |
| vi. Aumento do número de imóveis no concelho disponíveis no Programa Arrendamento Acessível         | *                   | + 10%                   | Município (ação social e urbanismo) /Gabinete "Viver e Habitar Esposende" |

Nota: \* Valor a aferir pelo município à data de agosto de 2026

