



Estratégia local de habitação, segunda revisão, abril 2023

Estratégia Local de Habitação de Guimarães

2ª Revisão



CÂMARA
MUNICIPAL DE
GUIMARÃES





Estratégia local de habitação

Segunda revisão

abril 2023

(1) introdução

(2) Caracterização das carências Habitacionais

Tabela 1 - Distribuição geográfica dos agregados familiares sinalizados - por tipo de freguesia

Tabela 2- Distribuição das famílias em situação de indignidade habitacional – por dimensão familiar

Tabela 3 - Distribuição das famílias em situação de indignidade habitacional – por tipologia adequada

Tabela 4 - Distribuição das famílias em situação de indignidade habitacional – por condição de ocupação

Tabela 5 - Distribuição das famílias por condição indigna/problema diagnosticado

(3) Estratégia de intervenção do Município

(4) Implementação da estratégia de intervenção

Eixo 1 – Aumentar o número de fogos que integram o parque habitacional do Município

Eixo 2 – Valorização do património de habitação municipal

Quadro síntese I – eixos 1 e 2

Eixo 3 – Propriedade privada – apoio a proprietários em condição de indignidade habitacional e carência financeira

Quadro síntese II - eixo 3

Eixo 4 – Dinamização do mercado de arrendamento acessível

Quadro síntese III - eixo 4

Eixo 5 – Operacionalização, monitorização e avaliação da ELH

Quadro síntese IV - eixo 5

(5) Investimento Previsto e Fontes de Financiamento

Quadro V – Fontes de financiamento

I – Investimento previsto para as soluções aquisição e construção

II - Investimento previsto para a solução reabilitação

III - Investimento previsto para a solução arrendamento

(6) Nota Final

(1) Introdução

A Estratégia Local de Habitação (ELH) consiste num levantamento atualizado das situações habitacionais indignas/precárias existentes no território do Concelho de Guimarães, de forma a consubstanciar a definição de uma estratégia local para responder às carências habitacionais identificadas e priorizar as respetivas soluções, bem como promover a sua programação e monitorização.

A primeira versão ELH de Guimarães foi aprovada pelo Órgão Executivo em sua reunião de 12 setembro de 2019 e pelo Órgão Deliberativo em sessão de 19 setembro de 2019.

Posteriormente, foi aprovada uma alteração pontual ao documento, a 24 de fevereiro de 2022 pelo Órgão Executivo, e pela Assembleia Municipal em sessão de a 11 de março de 2022.

Decorridos 3 anos da aprovação da ELH de Guimarães pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como 1 ano após a submissão àquele mesmo Instituto, da sua primeira alteração, impõe-se reconfigurar e quantificar as situações de indignidade habitacional entretanto identificadas como passíveis de superação através de soluções habitacionais com enquadramento nos programas de apoio ao acesso à habitação, em especial o 1.º Direito, nos termos, condições e possibilidades inerentes às disposições regulamentares dos seus diplomas legais enquadramentos – Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho e Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua redação atual).

Pese embora o Município de Guimarães mantenha, globalmente, os objetivos definidos e os resultados a alcançar, tendo sempre em linha de conta as particularidades do território e a definição de estratégias orientadoras para responder a essas particularidades, a presente revisão tem um caráter mais profundo e abrangente, facto só possível com a experiência, entretanto adquirida e as alterações legislativas e macroeconómicas ocorridas desde a aprovação do documento original, designadamente:

- i. Alterações e republicações do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto (efeitos no financiamento);
- ii. Integração do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no programa 1º Direito (efeitos no financiamento);
- iii. Agravamento da conjuntura económica - situação pandémica/guerra na Europa (efeitos estruturais);
- iv. Aumento dos preços no mercado de arrendamento (efeitos estruturais);
- v. Agravamento das condições de acesso à habitação (efeitos estruturais);

Acresce, ainda, a ideia, já notada aquando da elaboração da primeira ELH, de que este documento é contínuo no tempo, já que está em constante mudança e atualização.

Contrariamente ao ocorrido no ano de 2019 (data da elaboração da 1ª ELH), os dados dos censos (2021) são recentes, o que constitui uma mais-valia na análise da realidade municipal, suportada por indicadores estatísticos que refletem diferentes dimensões: territorial, urbana, demográfica, social e habitacional.

A segunda revisão da ELH pretende, assim, redefinir a estratégia de intervenção em matéria de política local de habitação, com base num diagnóstico atualizado das carências habitacionais do Concelho,



integrando pessoas e famílias que apresentam condição habitacional indigna e carência financeira, que, por razões várias, não constam da primeira versão da ELH.

Para sinalização das situações habitacionais indignas, foi desenvolvido pelos serviços municipais um trabalho de colaboração e proximidade com os parceiros sociais estratégicos, nomeadamente as juntas de freguesia, as organizações que integram as comissões sociais interfreguesia (CSIF) e as IPSS, cuja proximidade às populações da sua área de intervenção lhes permitiu identificar situações de indignidade habitacional e de carência financeira. Igualmente importante foi a informação prestada pela empresa municipal de habitação CASFIG, parceiro ativo na elaboração deste documento, cuja lista de pedidos de apoio na área da habitação foi fundamental para a quantificação e caracterização das carências habitacionais, em especial as de natureza indigna.

A atualização do conjunto de situações de carência habitacional, fator central do diagnóstico atualizado do Concelho, identifica e numera as situações mais graves do ponto de vista socioeconómico e habitacional. Para tratamento do conjunto de agregados familiares sinalizados, foi mantido o procedimento de agregação numa base de dados composta por um conjunto de informações de caracterização das famílias e das condições de habitabilidade: localização geográfica de residência (rua/freguesia), número de elementos do agregado familiar; tipologia adequada à composição do agregado familiar, condição de ocupação do espaço habitado, problema diagnosticado (precariedade/insalubridade e insegurança/sobrelotação/inadequação/outro), solução habitacional prospetivada, modelo de atuação (promoção municipal/promoção privada) e entidade sinalizadora.

A atualização do levantamento realizado em 2019, que deu origem à 2ª revisão do documento, resultou na identificação de 1653 situações de indignidade habitacional que, no seu conjunto, representam 3491 pessoas. Destas, 271 situações com promoção municipal, 21 relativas a IPSS e 149 relativas a beneficiários diretos estão já consignadas no acordo de colaboração assinado com o IHRU em fevereiro de 2023.

De notar que do universo dos 1653 agregados familiares, 258 agregados prospetivam como solução habitacional o *apoio ao arrendamento* ou o *arrendamento acessível*. Pese embora o apoio habitacional a estas famílias esteja fora da esfera do programa 1º Direito, a urgência de criar apoios e soluções para os seus problemas é imperativa. De referir, ainda, que no conjunto das 1653 situações, 119 dizem respeito a habitações de propriedade do Município, quase todas localizadas em bairros municipais construídos na década de 60 e cuja reabilitação constitui desígnio do Município. Neste conjunto, encontram-se ainda alocadas 3 habitações municipais, conhecidas como “casas da rainha”, cuja reabilitação decorre da necessidade de atender à situação habitacional específica de acolhimento residencial para crianças e jovens.

A par destas novas realidades, propõe o Município alterar a promoção da solução habitacional “construção de prédios ou empreendimentos” (62 frações), fixada no Acordo de Colaboração (AC)



celebrado em fevereiro de 2023, para a solução “aquisição de frações ou prédios habitacionais” [art.º 29.º b) do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho]. O propósito desta alteração de processos construtivos de promoção municipal para processos aquisitivos de frações, visa corresponder às situações de indignidade habitacional sinalizadas, cuja urgência de resposta não se compadece com a morosidade do processo construtivo por via de uma empreitada. Reside, portanto, aqui a intenção de mapear as soluções habitacionais do Município, tendo em linha de conta, não só a qualidade e a adequação das respostas a cada um dos agregados familiares sinalizados, mas também o período de tempo da sua implementação, dada a urgência inerente à condição de indignidade e, também, às metas temporais estabelecidas para a execução dos fundos de financiamento comunitário (2026).

À data elaboração deste documento, encontra-se em fase de aprovação o programa do governo *Mais Habitação*, aprovado em reunião de Conselho de Ministros no passado 16 de fevereiro. O Município estará atento às propostas que resultarem da aprovação final deste pacote legislativo, cruzando-as com a estratégia aqui apresentada e ajustando-a às medidas que vierem a ser aprovadas.

(2) Caraterização das carências habitacionais

O levantamento das carências habitacionais realizado âmbito da segunda revisão da ELH impõe a necessidade de reconfigurar e quantificar as situações de indignidade habitacional entretanto identificadas como passíveis de superação através de soluções habitacionais com enquadramento nos programas de apoio ao acesso à habitação, em especial o 1.º Direito. Assim, procedeu-se à distribuição do total de situações, nas diferentes variáveis, agregando todas as sinalizações aferidas desde a elaboração da primeira versão do documento.

Tabela 1

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS AGREGADOS FAMILIARES SINALIZADOS - POR TIPO DE FREGUESIA

Tipo de freguesia	N.º famílias	%
Cidade , corresponde às freguesias de Aldão, Azurém, Candoso S. Martinho, Costa Creixomil, Fermentões, Gondar, Mesão Frio, Pencilo, Polvoreira, Selho S. Cristóvão, Selho S. Lourenço, Silvares, Urgeztes, Candoso S. Tiago e Mascotelos, Oliveira, S. Paio e S. Sebastião.	1166	70,54
Vila , corresponde às freguesias de Brito, Caldelas, Lordelo, Moreira de Cónegos, Ponte, Ronfe, S. Torcato, Selho S. Jorge, Serzedelo.	208	12,58
APU - Área Predominantemente Urbana corresponde às freguesias de Guardizela, Nespereira, Pinheiro, Prazins St. ª Eufémia, Sande S. Martinho, Abação e Gémeos (antiga Abação), Airão S. João, Airão St. ª Maria e Vermil, Conde e Gandarela, UF Serzedo e Calvos e Tabuadelo.	105	6,35
AMU – Área Medianamente Urbana corresponde às freguesias de Barco, Gonça, Infantas, Longos, UF Abação e Gémeos (antiga Gémeos), Arosa e Castelões, Briteiros Santo Estêvão e Donim, Briteiros S. Salvador e Briteiros St. ª Leocádia, Leitões, Oleiros e Figueiredo, Prazins Santo Tirso e Corvite, Rendufe e Atães, Sande Vila Nova e Sande S. Clemente, Gominhães, S Souto St. ª Maria, Souto S. Salvador e Gondomar, Sande S. Lourenço e Balazar, Tabuadelo e S. Faustino.	93	5,63
n/a (sem alojamento)	81	4,90

A distribuição geográfica por freguesia do total de famílias sinalizadas continua a revelar uma forte concentração nas áreas urbanas do Município de Guimarães. Desde logo o número de famílias que residem nas freguesias que se consideram cidade/área predominantemente urbana (APU), que, no seu conjunto, representam 76,89% (1271 famílias). Destacam-se aqui, na situação de condição habitacional indigna na Cidade, as freguesias de Azurém, Creixomil e Oliveira, São Paio e São Sebastião.

Digno de nota é também o facto de, no conjunto de agregados familiares identificados, continuar a registar-se a prevalência dos de menor dimensão, com destaque para as famílias unipessoais (constituídas por um só elemento), que representam 38,60% das sinalizações quantificadas (638 indivíduos). Estes números alinham com os dados recolhidos nos censos 2021 para o Concelho de Guimarães, que registam um aumento do número desta tipologia familiar em 4,4 pontos percentuais (p.p.), por comparação aos censos de 2011. Neste quadro foi igualmente apurada uma variação de +4.6 p.p. das famílias constituídas por dois elementos e um decréscimo de 9 p.p. nas famílias com 3 ou mais elementos (censos 2021, Guimarães, INE). As famílias unipessoais e as que integram dois elementos que, no seu conjunto, representam mais

de metade dos agregados familiares que residem em condição habitacional indigna (67,74%), merecem especial reflexão e celeridade na busca de respostas habitacionais, porquanto se definem por uma forte fragilidade habitacional e socioeconómica (isolamento e monoparentalidade).

Destes números resulta a prevalência das tipologias 1 e 2 como as mais necessárias e procuradas, com especial destaque para a tipologia 1, adequada a 44,53% das famílias sinalizadas.

Tabela 2

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE INDIGNIDADE HABITACIONAL POR DIMENSÃO DO AGREGADO FAMILIAR

n.º de elementos	N.º famílias	%
Famílias unipessoais	638	38,60
2 elementos	501	30,31
3 elementos	258	15,61
4 elementos	135	8,17
5 elementos	67	4,05
6 elementos	17	1,03
7 elementos	7	0,42
8 elementos	4	0,24
9 elementos	1	0,06
10 elementos	1	0,06
s/ inf.	24	1,45

Tabela 3

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE INDIGNIDADE HABITACIONAL POR TIPOLOGIA ADEQUADA

Tipologia	N.º famílias	%
T1	736	44,53
T2	537	32,49
T3	314	19,00
T4	55	3,33
T5	11	0,67

A análise da condição de ocupação do espaço habitado revela que a larga maioria das famílias em situação habitacional indigna apresenta a condição de arrendatário (66,55%). Seguem-se as famílias proprietárias de habitação, em número de 175, as que ocupam o espaço habitado em regime de coabitação (de forma precária e por mera cortesia em casa de familiares ou amigos) e, com alguma distância, as que residem em condição de cedência (temporária e graciosa, por cortesia de familiares ou amigos). No seu conjunto, estes últimos (coabitação e cedência) representam cerca de 16% da população identificada. Igualmente preocupante é o número de agregados familiares sem alojamento (5,93%), categoria que inclui pessoas a dormir em espaço público (sem-abrigo) ou integradas em centros de acolhimento e reabilitação.

Tabela 4

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE INDIGNIDADE HABITACIONAL POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

Condição de ocupação	N.º famílias	%
Arrendatário	1100	66,55
proprietário	175	10,59
coproprietário	4	0,24
usufrutuário	4	0,24
Coabitação	168	10,16
Cedência	92	5,57
Comodato	6	0,36
Construção ilegal	1	0,06
n/a (s/ alojamento)	98	5,93

O levantamento das carências habitacionais levado a cabo na produção da presente revisão da ELH, realizado, conforme se disse, com o objetivo primeiro de aferir a condição indigna dos agregados familiares sinalizados e elegíveis ao 1º Direito, registou 33 situações que apresentam, em simultâneo, mais do que uma condição indigna, revelando-se difícil, em muitas delas, definir a condição de indignidade prevalecente. Na **tabela5** é fixado o número de agregados familiares para cada uma das condições de habitabilidade indigna, assumindo-se como referência para o diagnóstico as quatro situações/variáveis que integram o art.º 5.º do referido Decreto-Lei n.º 37/2018: **Precariedade** – Situações de violência doméstica, insolvência e sem-abrigo; **Insalubridade e insegurança** – habitação em condições severas de habitabilidade ou sem segurança estrutural; **Sobrelotação** – habitação insuficiente para a composição do agregado que nela reside; **Inadequação** – habitação incompatível com as pessoas que nela residem.

Tabela 5

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS POR CONDIÇÃO INDIGNA / PROBLEMA DIAGNOSTICADO

condição indigna	N.º famílias	%
precariedade	705	42,65
insalubridade e insegurança	718	43,44
sobrelotação	105	6,35
inadequação	91	5,51
insalubridade e insegurança e precariedade	14	0,85
insalubridade e insegurança e sobrelotação	3	0,18
precariedade e sobrelotação	11	0,67
insalubridade e insegurança e inadequação	5	0,30

Das condições de indignidade apuradas, destacam-se as de *insalubridade e insegurança e precariedade*, que no seu conjunto abarcam cerca de 86% das situações indignas apuradas, o correspondente a 1423 famílias.

Os agregados familiares referenciados com a condição de *insalubridade e insegurança* (718 famílias) residem, na sua larga maioria, em casa arrendada (475 famílias), sem condições básicas de conforto, salubridade e segurança, estanquidade ou higiene. Estas famílias possuem como denominador comum a incapacidade financeira para suportar a renda de uma habitação que garanta níveis adequados de qualidade habitacional (conforto, salubridade e estanquidade).

Neste universo, é também importante, pela diversidade que apresenta, elencar os diferentes tipos de *precariedade* habitacional encontradas:

- i. As que se enquadram na definição de *peçoas vulneráveis*, à luz do art.º 10.º do mencionado Decreto-Lei n.º 37/2018. Inserem-se aqui as pessoas sem alojamento, a viver em espaços públicos, em estruturas abandonadas (fábricas, casas em ruína, viaturas, outros) ou integradas em centros de acolhimento ou de reabilitação. Foram sinalizadas nesta condição indigna 39 famílias;
- ii. As que se encontram em situação de despejo iminente e sem solução habitacional alternativa ao local que utilizam como residência permanente;
- iii. As que residem de forma precária, graciosa e por mera cortesia em casa de familiares ou amigos, sem qualquer vínculo legal de ocupação e sem solução habitacional alternativa (coabitação/cedência);
- iv. As que viram os seus contratos de arrendamento não renovados, por oposição do senhorio (famílias unipessoais ou com idade superior a 65 anos);
- v. Vítimas de violência doméstica, sem alternativa de alojamento;

Registaram-se, ainda, embora em número substancialmente mais reduzido, situações de *sobrelocação* habitacional (105 famílias a que se acrescentam 19 com outras condições de indignidade), em alguns casos comportando situações de falta de privacidade e risco de promiscuidade graves; bem como situações de *inadequação* (91 famílias a que se acrescentam 5 com outras condições de indignidade), na sua maioria originada pela perda de mobilidade de elementos do agregado familiar com idade superior a 65 anos.

No que respeita à solução habitacional perspectivada para cada uma das soluções sinalizadas como indignas, foram desde logo consideradas as definidas pelo programa 1.º Direito, que podem ser acionadas de modo isolado ou conjugado. Assim, no seu art.º 27.º, a Lei que regula o 1.º Direito fixa as seguintes respostas habitacionais:

- a. aquisição de frações ou prédios para habitação;
- b. aquisição de terrenos para construção de prédios ou empreendimentos de habitação;
- c. reabilitação de frações ou prédios habitacionais;
- d. aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados pelo 1.º Direito;
- e. arrendamento para subarrendamento;
- f. encargos com moradores de núcleos degradados.



Tendo por base as soluções habitacionais e o enquadramento legislativo das novas políticas de habitação, em particular do programa 1º Direito, o Município de Guimarães desenhou a sua estratégia de intervenção, fixando prioridades, objetivos, medidas e soluções para dar resposta às pessoas/famílias que vivem em situação de indignidade habitacional, garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta no mercado imobiliário e criar condições para a reabilitação do parque habitacional privado, devoluto ou não, aumentando, assim, a oferta de habitação e contribuindo para o desenvolvimento do território.

(3) Estratégia de intervenção do Município

As carências habitacionais identificadas no levantamento que deu origem à presente revisão da ELH que aqui se apresenta, reforçam a ideia, já plasmada em versões anteriores deste documento, de que os recursos municipais existentes em matéria de habitação são manifestamente insuficientes para dar resposta às necessidades identificadas.

Com foco no enquadramento que os instrumentos que compõem a *nova geração de políticas de habitação*, em especial nas soluções conferidas pelo programa 1º Direito, o Município define a sua estratégia de intervenção com o desígnio de dar resposta aos seguintes objetivos:

- i. Aumentar a oferta municipal de habitação, por via da aquisição de fogos, para alojamento de agregados familiares que residem em condição de habitabilidade indigna, privilegiando a compra de frações com elevado nível de sustentabilidade, considerando todo o ciclo de vida do edifício;
- ii. Reabilitar as habitações municipais existentes, assegurando condições de habitabilidade adequadas, mitigando os níveis de pobreza energética do concelho;
- iii. Rentabilizar o potencial de ocupação das habitações que compõem o parque habitacional do Município, ajustando as tipologias à composição dos agregados familiares, garantindo, assim, resposta a um número maior de pessoas;
- iv. Prestar apoio e acompanhamento técnico às famílias proprietárias em condição de habitabilidade indigna e com carência económica, mitigando os níveis de pobreza energética do concelho;
- v. Melhorar as condições de habitabilidade e de adequação das pessoas/famílias com mobilidade reduzida, suprimindo obstáculos e promovendo a melhoria da acessibilidade exterior e interior das habitações.
- vi. Reforçar o apoio às famílias no pagamento das rendas, aumentando a dotação orçamental para o Subsídio Municipal ao Arrendamento (não cumulativo com apoio do Estado);
- vii. Rentabilizar os edifícios devolutos de propriedade do Estado Português, localizados no Concelho de Guimarães, para dinamização do arrendamento acessível;



- viii. Incentivar o envolvimento alargado de promotores privados para a dinamização do arrendamento acessível, através da concessão de benefícios fiscais, designadamente redução ou isenção de impostos e taxas municipais (não cumulativo com apoio do Estado);
- ix. Incentivar os proprietários de habitações devolutas a aderir ao mercado de arrendamento acessível, através da concessão de benefícios fiscais, designadamente redução ou isenção de impostos e taxas municipais (não cumulativo com apoio do Estado);
- x. Incentivar os promotores privados à construção de habitações a custos controlados, através da concessão de benefícios fiscais, designadamente redução ou isenção de impostos e taxas municipais (não cumulativo com apoio do Estado);
- xi. Promover a reabilitação de habitações devolutas, destinando-as a arrendamento acessível, por acordo com os respetivos proprietários, ficando a gestão do arrendamento na responsabilidade do Município, que receberá a renda até perfazer o valor do investimento municipal;
- xii. Promover o regime de subarrendamento, privilegiando as situações de indignidade habitacional situadas em freguesias geograficamente periféricas do perímetro urbano, evitando-se o desenraizamento dos agregados familiares; (não cumulativo com apoio do Estado)
- xiii. Criar mecanismos de resposta aos agregados familiares de rendimentos intermédios, também com dificuldades de aceder ao mercado de habitação;
- xiv. Promover a heterogeneidade social dos núcleos habitacionais, prevenindo o surgimento de fenómenos de segregação e estigmatização social;
- xv. Adotar um conjunto de medidas de valorização e revitalização urbana das áreas mais degradadas, como forma de promover um território globalmente mais coeso e atrativo;
- xvi. Criar o Conselho Local de Habitação, regulamentando as suas competências;
- xvii. Desenvolver e aprovar a Carta Municipal de Habitação.

O resultado pretendido com a estratégia de intervenção delineada, com um horizonte temporal que irá para além do ano de 2026, é a de um Concelho com disponibilidade de oferta habitacional direcionada, não só para as necessidades das famílias nele residentes, mas também para as especificidades que a sua população apresenta, com habitação apoiada, reabilitação urbana e dinâmicas de arrendamento.

(4) Implementação da estratégia de intervenção

Considerando a estratégia de intervenção delineada nesta segunda revisão da ELH, com principal destaque para as intervenções comportadas pelo programa 1º Direito, sustentadas na atualização do diagnóstico das situações de indignidade habitacional presentes no Município de Guimarães, foram definidos cinco eixos de intervenção prioritária, que devem ser complementares entre si, e que pretendem alcançar os objetivos acima definidos.

Dada a diversidade das situações de indignidade habitacional apuradas, foram desenhadas soluções habitacionais diversificadas e adequadas às particularidades dos diferentes grupos populacionais (pessoas/famílias).



Eixo 1 - Aumentar o número de fogos que integram o parque habitacional do Município (objetivos i e vi)

À data, o Município é proprietário de 493 frações, atribuídas maioritariamente em regime de renda apoiada. Como já se referiu neste documento, o parque de habitação municipal é manifestamente insuficiente para garantir resposta ao conjunto de famílias identificadas em situação de indignidade habitacional e cuja insuficiência de rendimentos os coloca na necessidade de proteção pública municipal em matéria de habitação. A resposta habitacional a estas famílias passa, necessariamente, pela intervenção direta do Município, com recurso à aquisição de fogos para posterior atribuição em regime de arrendamento apoiado.

Tal como acima se referiu, a opção estratégica por processos aquisitivos, em detrimento da autopromoção de construção de fogos, visa corresponder às situações de indignidade habitacional sinalizadas, cuja urgência de resposta não se compadece com a morosidade do processo construtivo por via de uma empreitada.

O Município projeta assim, construir e adquirir 931 habitações, apostando em diferentes modelos que compra ou promoção do edificado tentando obter um equilíbrio entre o investimento, a necessidade de aumentar o parque habitacional municipal e a satisfação das necessidades locais de habitação. A modalidade de aquisição privilegiando a construção modular, como é exemplo o procedimento em curso para aquisição de 172 frações e procedimentos de aquisição de habitações já existentes no mercado, com ou sem necessidade de reabilitação, nas várias freguesias do Concelho são exemplos de promoções a desenvolver. A tipologia e a localização das habitações a construir e a adquirir resultarão do diagnóstico realizado na produção da ELH, considerando-se sempre a disponibilidade de terrenos passíveis de construção e das habitações disponíveis para venda.

Pretende-se, assim, criar uma resposta habitacional o mais célere possível para as famílias que, pela sua enorme vulnerabilidade, carecem de maior urgência no acesso a uma habitação digna.

Neste quadro de necessidade imperativa de criar uma resposta habitacional rápida, sobretudo para as pessoas/famílias em situação habitacional mais crítica e vulnerável, será implementada a modalidade de arrendamento para subarrendamento, medida complementar ao parque de habitação municipal e ao Subsídio Municipal ao Arrendamento (SMA), cuja dotação orçamental será, como se disse, reforçada. Na resposta *arrendamento para subarrendamento*, serão celebrados contratos entre o Município e os proprietários, com a duração de 5 anos, passíveis de renovação por igual período, tal como exigido no 1º Direito, sendo subarrendados às famílias em situação de indignidade habitacional. Estas famílias, por sua vez, pagarão uma renda ao Município de valor ajustado aos seus rendimentos, podendo vir a ser realojadas, findo os 10 anos, em habitação social municipal, cujo parque habitacional se prevê estar já reforçado. Contudo, esta integração em habitação municipal só se efetivará caso se verifique que a família



não tem condições de garantir uma habitação adequada autonomamente, com recurso ao mercado particular.

Eixo 2 - Valorização do património de habitação municipal (objetivos ii e iii)

Na linha da atuação já em curso, o Município dará continuidade à reabilitação das habitações municipais de cariz social (com gestão delegada na empresa municipal de habitação), adotando procedimentos de sustentabilidade ambiental e melhoria do desempenho energético e da descarbonização. A intervenção nestes moldes encontra-se já a ser realizada em quatro empreendimentos de habitação municipal [Azurém (25 fogos), Coradeiras (98 fogos), Mataduços (60 fogos) e Urgezes (32 fogos)], com apoio financeiro do Norte 2020 - Programa Operacional Regional do Norte, num investimento de cerca de 3.000.000,00 €.

Para além do cumprimento das metas de neutralidade climática no âmbito da escolha da cidade de Guimarães, pela União Europeia, para a “Missão Cidades”, é objetivo criar um parque habitacional municipal mais eficiente e com maior conforto, com índices de pobreza energética reduzidos e consequentemente com maiores índices de assiduidade e de desempenho escolar.

A ação de valorização do património de habitação social municipal integra, ainda, a reabilitação de habitações que, por uma ou outra razão, ficam disponíveis, para que sejam atribuídas e postas a uso no mais curto período de tempo, o que é já uma realidade, estando o parque habitacional praticamente em pleno uso.

Nesta linha de reabilitação e valorização do património de habitação municipal, prevê-se a reabilitação de 119 habitações municipais, com destaque para as situadas nos Bairros Municipais de Urgezes e Leão XIII, construídos na década de 60, e que carecem de obras necessárias para conferir às famílias que nelas residem condições adequadas de habitabilidade.

Com enquadramento na reabilitação e valorização do edificado habitacional encontram-se, também, três habitações situadas na Rua Rio de Moinhos – Cruz de Pedra, da freguesia de Creixomil, designadas anteriormente por “casas da rainha”, cuja reabilitação se pretende orientada para a implementação de uma situação habitacional específica de acolhimento residencial de crianças e jovens, encontrando-se o projeto já aprovado pelo instituto da Segurança Social, ficando a sua gestão sob a responsabilidade da Associação para o Desenvolvimento das Comunidades Locais (ADCL, IPSS). Esta intervenção terá fortes e positivas repercussões para o desenvolvimento daquela área territorial, melhorando o habitat, a imagem e a vivência urbana, contribuindo, consequentemente, para um maior dinamismo da economia local. Recorde-se que nesta área territorial (urbana) estão localizados os *Fornos de Olaria da Cruz de Pedra*, à data em total reabilitação e que serão destinados a núcleo museológico de referência da arqueologia industrial local e ateliers de olaria tradicional, destacando-se a produção da tradicional *Cantarinha dos Namorados*.

O aumento do número de fogos de habitação social de propriedade do Município, em resultado da concretização das soluções habitacionais que integram a ELH, permitirá realojar as famílias que são já inquilinas municipais, em modalidade de transferência, em habitações ajustadas à sua dimensão. Esta ação resulta da análise do parque de habitação municipal existente (arrendamento apoiado), que regista



um número significativo de fogos sobredimensionado face à atual composição dos agregados familiares que os ocupam, agora muito diferente da existente à data do realojamento. A implementação desta medida de ajustamento permitirá dar resposta a um maior número de pessoas em carência habitacional, contribuindo para a redução do investimento do Município em fogos de maior dimensão, já que as famílias alargadas, sinalizadas em indignidade habitacional, poderão ser alojadas em fogos de maior dimensão, já existentes, que se encontram em situação de subocupação.

Quadro síntese I – eixos 1 e 2

AUMENTAR O NÚMERO DE FOGOS QUE INTEGRAM O PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO

Designação	Medidas a adotar	Solução habitacional	Enquadramento
Aquisição e construção de habitações, a construir, em solução específica de integração social	Aquisição e construção de frações ou prédios para destinar a habitação em regime de arrendamento apoiado	Aquisição/construção de frações ou prédios para destinar a habitação	Programa 1.º Direito
Aquisição de habitações já existentes no mercado em solução específica de integração social	Aquisição de habitações ou prédios para reabilitação e atribuição em regime de arrendamento apoiado	Aquisição, reabilitação de prédios ou frações para destinar a habitação	Programa 1.º Direito
Arrendamento para realojamento	Arrendamento de habitações para subarrendamento a famílias elegíveis ao 1.º Direito	Arrendamento de frações ou prédios habitacionais para subarrendamento	Programa 1.º Direito; Programa Mais Habitação
Reabilitação de fogos inseridos no parque habitacional do Município	Reabilitação de fogos municipais com necessidade de intervenção	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Programa 1.º Direito
Dotar o parque de habitação municipal de maior eficiência energética e maior conforto térmico	Promover soluções de reabilitação que garantam maior conforto térmico e melhor desempenho energético e ambiental dos fogos e edifícios municipais	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Programa 1.º Direito; Programa de Recuperação e Resiliência (PRR)
Dotar o parque habitacional de melhores acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida	Promover a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das habitações	Adequação das habitações e zonas exteriores às dificuldades de mobilidade	Programa 1.º Direito; Programa Acessibilidades 360º - DL n.º 163/2006, de 8 agosto (NTA)
Reabilitação do núcleo “casas da rainha” - Reabilitação de 3 habitações para dar resposta a situação habitacional específica de acolhimento residencial de crianças e jovens	Criação de unidade habitacional de transição e inserção de pessoas especialmente vulneráveis	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais destinados a equipamento adicional	Programa 1.º Direito
Rentabilizar a capacidade de resposta do parque de habitação municipal	Adequar a tipologia dos fogos municipais à dimensão das famílias residentes, por transferência para tipologia adequada	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pela empresa municipal CASFIG	n/a



Reforçar a dotação orçamental do SMA	Aumentar a dotação anual a alocar ao SMA	Solução complementar ao 1.º Direito, promovida Município	Regulamento de Atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento
--------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Eixo 3 - Propriedade privada - apoio a proprietários (beneficiários diretos) em condição indignidade habitacional e com carência financeira (objetivo iv)

Os censos de 2021 revelam que, em Guimarães, 64,2% de proprietários residem permanentemente em habitação própria. Pese embora o índice de proprietários seja elevado, os diagnósticos levados a cabo na versão original da ELH e, agora, na segunda revisão do documento, aferiram um conjunto de 175 proprietários cujas habitações não garantem condições dignas de habitabilidade e cuja condição económica não lhes permite, a expensas próprias, dar solução às suas necessidades habitacionais.

Revela-se, assim, necessário promover o apoio à reabilitação e/ou adequação do parque habitacional privado, quer o disperso quer o inserido em núcleos degradados. Esta promoção passará pela divulgação das respostas de financiamento dos programas estatais em curso, mas também pelo apoio e acompanhamento técnico aos proprietários (beneficiários diretos), nomeadamente na identificação das soluções habitacionais adequadas às necessidades e na tramitação e submissão de candidaturas aos programas de financiamento, com destaque para o 1.º Direito.

Refira-se que a totalidade das situações de indignidade habitacional localizadas em núcleos degradados (84,57%) situam-se em núcleos residenciais de propriedade mista (IHRU/privados), mais concretamente no bairro da Emboladoura /Gondar e nos bairros da Atouguia, Amorosa e Feijoeira, situados na Freguesia de Oliveira, São Paio e São Sebastião. Com a aprovação da primeira versão da ELH, e após um trabalho de colaboração estreita entre o Município, a empresa municipal CASFIG e o IHRU, deu-se início às obras de reabilitação do núcleo da Emboladoura/Gondar, no valor de €5.474.492 (cinco milhões quatrocentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois euros). As obras de reabilitação dos núcleos da Atouguia, Amora e Feijoeira foram já adjudicadas, no valor de €1.452.659 (um milhão quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove euros), prevendo-se que tenham início no primeiro semestre de 2023.

Os agregados familiares proprietários dessas frações deverão apresentar a sua candidatura ao programa 1.º Direito como beneficiários diretos (BD), solicitando à Câmara Municipal a identificação e enquadramento da sua situação habitacional na ELH, bem como o apoio e acompanhamento técnico na tramitação e submissão da sua candidatura.

Este apoio técnico aos proprietários privados (BD), concretamente na instrução e submissão das candidaturas ao financiamento do programa 1.º Direito, revela-se fundamental para a concretização do processo de reabilitação em curso. O mesmo procedimento de apoio será alocado às restantes 29 famílias proprietárias em condição indigna, geograficamente dispersas pelo Concelho, por forma a concretizar a resposta habitacional programada (reabilitação/adequação).

Por forma a promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional privado, importa assumir o compromisso de instalar no terreno uma maior e melhor divulgação dos apoios de financiamento do programa 1.º Direito, criando canais facilitadores de contacto e sinalização de proprietários em



indignidade habitacional e carência económica, para que possam ser integrados na ELH. Em simultâneo, será criado um *Manual de Apoio ao Beneficiário Direto*, a disponibilizar nos sites do Município de Guimarães e da empresa municipal CASFIG.

Também no âmbito da reabilitação do parque habitacional privado, importa sensibilizar e impulsionar a valorização ecológica dos imóveis, promovendo o desempenho energético e contribuindo para o aumento do conforto térmico dos seus habitantes. Para o efeito, deverá o Município divulgar, junto dos proprietários, programas de financiamento à melhoria de condições de habitabilidade sustentáveis e do desempenho energético, apoios, aliás, passíveis de cumular com o programa 1º Direito. Simultaneamente, prevê-se elaborar um instrumento municipal que regule a atribuição de apoio financeiro aos proprietários que apresentem carência económica, para a adoção de estratégias de combate à pobreza energética nas suas habitações. Este apoio será destinado à implementação de soluções passivas (caixilharias, estores, isolamento de fachadas e coberturas, etc.) e ativas (aquecimento de águas e geração de energia elétrica por via de painéis solares e fotovoltaicos), com o objetivo de otimizar o nível de conforto térmico, a qualidade do ar e baixar os níveis de consumo de energia.

Enquadram-se também neste eixo de intervenção as famílias que, pese embora apresentem carência económica e habitacional e não possuam casa própria nem condições financeiras para aceder a uma habitação digna no mercado de arrendamento, possuem, comparativamente às restantes famílias, mais condições para poder, com o devido apoio, aceder e manter habitação própria. São famílias com uma situação profissional mais estável e com maior grau de autonomização, podendo ter eventualmente, em alguns casos, a possibilidade de construir em terreno próprio ou de familiares. Os agregados familiares nestas condições, que cumpram os critérios de elegibilidade, podem apresentar uma candidatura ao 1.º Direito para financiamento destinado à aquisição/construção de habitação própria permanente ajustada à sua dimensão (autopromoção). Este apoio requer a comprovação de inexistência de resposta habitacional adequada por parte do Município, do IHRU ou do 3º setor (IPSS), situação que se verifica atualmente dada a escassez de soluções habitacionais. Também nestas situações a autarquia desempenhará um importante papel, quer no enquadramento no 1º Direito, quer no apoio e acompanhamento técnico no processo de elaboração da candidatura ao financiamento.

No diagnóstico das carências habitacionais realizado, foram igualmente identificadas dois núcleos habitacionais degradados e um edifício, de propriedade da Santa Casa da Misericórdia, num total de 21 habitações (bairro dos cegos, 13 habitações; bairro das emproas, 7 habitações; 1 edifício). No âmbito do património do 3.º setor, foram ainda sinalizadas 6 habitações no núcleo degradado de propriedade do Centro Social e Paroquial de Urgezes - Santo Estevão.



A antiguidade destas habitações e o mau estado de conservação em que se encontram, requerem obras de reabilitação, com enquadramento no programa 1.º Direito, que serão levadas a cabo pelas instituições que detêm a sua propriedade.

Por fim, deve referir-se que, a par das respostas que o programa 1.º Direito confere, a análise das carências habitacionais e financeiras dos proprietários privados deve ser cruzada com os regulamentos municipais de apoio, nomeadamente o *Regulamento Municipal para a Atribuição de Apoios a Pessoas em Situação de Vulnerabilidade*, instrumento a ter em conta na promoção do apoio à reabilitação do parque habitacional privado.

Quadro síntese II – eixo 3

PROPRIEDADE PRIVADA – APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS (PROPRIETÁRIOS)

Designação	Medidas a adotar	Solução habitacional	Enquadramento
Reabilitação do parque de habitação privado	Divulgar os programas de apoio à reabilitação do parque habitacional privado	Beneficiários diretos (proprietários) - reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Programa 1.º Direito
Resposta às necessidades habitacionais das famílias em carência económica e habitacional, sem casa própria e com mais estabilidade laboral e financeira	Apoio às famílias com rendimentos intermédios no acesso a casa própria	Solução construção ou aquisição de frações ou prédios destinados à habitação – beneficiários diretos	Programa 1.º Direito
Apoio técnico aos beneficiários diretos	Apoio e acompanhamento técnico aos beneficiários diretos na identificação de soluções habitacionais e na instrução e submissão de candidaturas ao financiamento do 1.º Direito	Solução complementar ao 1.º Direito, garantida pelo Município	Programa 1.º Direito
Apoio e acompanhamento técnico às entidades do 3.º setor	Apoio e acompanhamento técnico às entidades do 3.º setor, instrução e submissão de candidaturas ao financiamento do 1.º Direito, para reabilitação do seu património habitacional	Solução complementar ao 1.º Direito, garantida pelo Município	Programa 1.º Direito
Apoio à execução de obras de reabilitação e adequação na habitação	Apoio à reabilitação ou adequação da habitação às famílias proprietárias que preenchem os requisitos fixados no Regulamento Municipal	Solução complementar ao 1.º Direito, garantida pelo Município	Regulamento Municipal para a Atribuição de Apoios a Pessoas em Situação de Vulnerabilidade
Promover um parque habitacional privado com melhores acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida	Promover a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações	Solução complementar ao 1.º Direito, promovida pelos proprietários e Município	Programa 1.º Direito Programa Acessibilidades 360º - C n.º 163/2006, de 8 agosto (NTA)
Promover um parque habitacional privado energeticamente mais eficiente e com mais conforto térmico	Promover junto dos proprietários de frações ou prédios a operacionalização da reabilitação com elevados índices de desempenho energético e ambiental;	Solução complementar ao 1.º Direito, promovida pelos proprietários e Município	Programa <i>Vale Eficiência Energética</i> (PRR); Medida <i>Eficiência Energética em Edifícios Residenciais</i> (PRR);



	Incentivar e apoiar financeiramente os proprietários para a adoção de soluções (passivas e ativas) de enriquecimento energético das habitações.		Instrumento Regulamentar de atribuição de apoio financeiro aos proprietários com carência financeira
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Eixo 4 - Dinamização do mercado de arrendamento acessível (objetivos vii, viii, ix, x, xi, xii e xiii)

Em virtude do aumento exponencial dos preços praticados no mercado imobiliário, o agravamento da conjuntura económica, provocado pelos acontecimentos ocorridos desde o ano de 2020 (crise sanitária e guerra na Europa), é fundamental criar, também, instrumentos de apoio às famílias com rendimentos intermédios que procuram habitação permanente.

Na verdade, o diagnóstico das carências habitacionais realizado confirmou a existência de agregados familiares em situação de carência habitacional e financeira, sem propriedade própria, sem capacidade de acesso a uma habitação adequada no mercado de arrendamento privado e que, em simultâneo, pelo maior nível de rendimento, não podem aceder a uma habitação em regime de arrendamento apoiado. Estas famílias têm, assim, condições económicas para poder aceder ao arrendamento de uma habitação num mercado de arrendamento acessível.

Neste quadro, é intenção do Município promover uma oferta habitacional, em regime de arrendamento acessível, direcionada às famílias de rendimentos intermédios, mas com sérias dificuldades em aceder ao mercado de arrendamento privado.

Incrementar a oferta de habitações em regime de arrendamento acessível implica o envolvimento dos promotores e dos proprietários privados, para que, por si ou em parceria com o Município, o mercado de arrendamento acessível seja uma realidade.

No ano de 2021, foram sinalizados pelos serviços municipais um conjunto de 4 edifícios devolutos e 9 terrenos de propriedade do Estado Português. Um dos edifícios (antiga escola de santa luzia, na Rua Francisco Agra) encontra-se já integrado no Fundo Nacional de Reabilitação no âmbito do plano de intervenção para a requalificação e construção de residências universitárias. A reconversão do edifício numa residência universitária resulta de uma parceria entre O Município de Guimarães e a Universidade do Minho.

Os restantes prédios encontram-se desocupados sendo passíveis de reconversão para fins habitacionais, designadamente em regime de renda acessível.

Com a missão de incentivar a iniciativa privada para a dinamização deste regime de arrendamento, que possui legislação própria para financiamento, a Câmara Municipal prevê aprovar um instrumento regulamentar de atribuição de benefícios - designadamente isenção de impostos e taxas municipais - aos promotores privados, incluindo cooperativas de habitação, que invistam em processos de reabilitação e/ou construção, para posterior disponibilização no mercado de arrendamento em regime acessível.



Na mesma linha, o aludido instrumento regulamentar atribuirá iguais benefícios a todos os proprietários de habitações devolutas e em boas condições de habitabilidade, que disponibilizem o seu património no mercado de arrendamento acessível.

Refira-se que os censos de 2021 aferiram a existência de 2.981 frações vagas para venda ou arrendamento no Concelho de Guimarães. Na verdade, face ao reconhecimento da urgência em dinamizar e regular o mercado de habitação, bem como favorecer a reabilitação e a ocupação do edificado que se encontra devoluto, é fundamental promover a sensibilização dos proprietários para a colocação dos seus imóveis desocupados no mercado de arrendamento, divulgando para o efeito os apoios existentes para a reabilitação e para o arrendamento acessível.

Nesta linha, equaciona-se a criação de um programa municipal de apoio aos proprietários de casas devolutas e a necessitar de obras de reabilitação e conservação, que não tenham condições de assegurar nem preencham os requisitos do 1.º Direito, de celebrar um contrato de comodato com o Município, que assumirá a reabilitação e as colocará no mercado de arrendamento acessível até obter o retorno do seu investimento.

O Município procederá, ainda, à aquisição de frações, com ou sem necessidade de reabilitação, para subsequente colocação na bolsa municipal de habitações em regime de arrendamento acessível. Acresce, ainda, a reconversão de estruturas públicas, quer as já mencionadas, quer outras, que, entretanto, venham a identificar-se (escolas do ensino básico sem ocupação, p. ex.), em frações com função habitacional em regime de arrendamento acessível.

A concretização do arrendamento a preços acessíveis será, porventura, um dos maiores desafios do Município, nomeadamente no que respeita à promoção da oferta privada, com estas características, junto dos promotores e cooperativas de habitação, com os quais o Município pode celebrar parcerias na promoção de construção a custos controlados para famílias com rendimentos intermédios.

É neste contexto que será igualmente regulamentada a iniciativa municipal de arrendar para subarrendar a preços de renda acessível, tentando por esta via agilizar a disponibilidade de resposta habitacional e assegurar a confiança que por vezes impede os proprietários de arrendar as suas habitações.

O conjunto destas respostas, de carácter público e privado, representará também o benefício complementar de uma maior diversidade social na comunidade, o que em muito favorecerá a integração social das famílias mais vulneráveis.

No âmbito da promoção e incentivo à disponibilização de imóveis devolutos existentes no mercado privado de habitação, fator indispensável para a revitalização urbana e para a coesão social e do território, no que às zonas críticas de pressão urbanística diz respeito, o Município poderá aprovar o agravamento do IMI, penalizando, assim, os proprietários de frações devolutas, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.



Quadro síntese III – eixo 4

APOIO A OUTROS GRUPOS POPULACIONAIS COM DIFICULDADE EM ACEDER À HABITAÇÃO – ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Designação	Medidas a adotar	Solução habitacional	Enquadramento
Promover a oferta pública de habitação em regime de renda acessível	Aquisição/construção de habitações ou prédios para atribuição em regime de arrendamento acessível	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Programa Arrendamento Acessível (DL68/2019, 22 maio)
Promover a oferta privada de habitação em regime de renda acessível	Promover a disponibilização de frações ou prédios que integram o parque de habitação privado, no mercado de arrendamento acessível.	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelos proprietários	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Programa Arrendamento Acessível; Instrumentos regulamentares de atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas municipais
Aproveitamento de edifícios públicos devolutos para aumentar a oferta de habitação em regime de renda acessível	Reconversão de edifícios públicos devolutos em habitação de arrendamento acessível	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município e promotores privados	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Programa Arrendamento Acessível; Instrumentos regulamentares de atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas municipais.
Fomentar dinâmicas favoráveis à reabilitação urbana do edificado privado	Programa municipal de reabilitação de imóveis devolutos, por via de contrato de comodato	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Regulamento Municipal;
Fomentar dinâmicas favoráveis à reabilitação urbana do edificado privado	Reforçar instrumentos facilitadores e de incentivo à reabilitação urbana	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Instrumentos regulamentares de atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas municipais; DL n.º 67/2019, 21 maio
Promover um parque habitacional privado com melhores acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida	Promover a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelos proprietários e Município	Programa 1.º Direito; Programa Acessibilidades 360º - DL n.º 163/2006, 8 agosto (NTA)
Promover um parque habitacional privado energeticamente mais	Promover junto dos proprietários de frações ou prédios a operacionalização da reabilitação com elevados índices de	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelos proprietários	Programa Edifícios +Sustentáveis (PRR); Programa <i>Vale Eficiência Energética</i> (PRR);

eficiente e com mais conforto térmico	desempenho energético e ambiental; Incentivar e apoiar financeiramente os proprietários para a adoção de soluções (passivas e ativas) de enriquecimento energético das habitações.		Medida <i>Eficiência Energética em Edifícios Residenciais</i> (PRR); Instrumento Regulamentar de atribuição de apoio financeiro aos proprietários com carência financeira
Aumentar a oferta pública de habitações em arrendamento acessível	Arrendamento de frações ou prédios habitacionais para subarrendamento a preços acessíveis	Solução complementar ao 1.º Direito, promovida pelo Município	Programa <i>Mais Habitação</i> ; Programa Arrendamento Acessível; Regulamento Municipal

Eixo 5 - Operacionalização, monitorização a avaliação da ELH (objetivos xvi e xvii)

O sucesso da operacionalização da ELH depende do Município de Guimarães, mas também do envolvimento dos seus parceiros estratégicos e da comunidade local. A divulgação alargada e eficaz dos programas de apoio à habitação (nacionais e locais), junto da população em geral é, juntamente com a concretização das medidas e soluções habitacionais desenhadas, um fator fundamental para o sucesso da estratégia de intervenção do Município. Acresce ainda a importância fulcral de disponibilizar apoio e acompanhamento técnico, em especial às pessoas/famílias que revelam particular dificuldade em instruir e submeter candidaturas como beneficiários diretos.

Este modelo de governação e implementação da ELH requer, por isso, a criação de uma estrutura técnica de proximidade com os cidadãos, por via de uma equipa especializada neste domínio que fique responsável pela captação e mobilização de parceiros, pelo envolvimento da comunidade em geral e pelo apoio e acompanhamento à população mais vulnerável. Esta estrutura técnica, que deve dispor de recursos humanos e logísticos adequados, terá ainda a missão de encontrar soluções habitacionais ajustadas às necessidades específicas das famílias, bem como incentivar os proprietários privados a reabilitar o edificado, divulgando os apoios disponíveis.

Neste quadro, o papel da estrutura técnica deve passar pela elaboração das candidaturas municipais ao 1.º Direito, bem como pelo apoio e acompanhamento às candidaturas dos beneficiários diretos e das entidades parceiras.

Neste âmbito, é igualmente fundamental criar instrumentos que permitam monitorizar e avaliar os objetivos e as metas a alcançar, identificando-se os aspetos a adaptar e corrigir no processo de implementação e dinamização da ELH. Para o efeito, deverão ser produzidos relatórios de execução, monitorização e avaliação da operacionalização da ELH, para os quais é fundamental criar uma base de dados que agregue toda a informação atualizada das situações de carência e indignidade habitacional, da oferta habitacional disponível, bem como do grau de maturação e execução das medidas definidas na ELH.

Por último, prevê-se a criação do Conselho Local de Habitação, com funções consultivas, que integre parceiros estratégicos do Município e agentes locais ligados à área da habitação. Também importante



será a construção da Carta Municipal de Habitação de Guimarães, instrumento municipal de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação, que, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), deve articular com os restantes instrumentos de gestão do território.

A elaboração da Carta Municipal de Habitação, que se pretende ver concluída ainda este ano, e com informação relativa a dados relevantes nos domínios influenciadores da habitação e do mercado imobiliário, obtendo um conhecimento alargado sobre as dinâmicas urbanísticas, sociais, económicas e habitacionais do concelho de Guimarães, permitirá ao Município executar a sua estratégia para a habitação em período temporal para além de 2026. As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado como resposta às carências habitacionais, será caracterizada com o diagnóstico das carências do habitat, num contexto territorial e social exterior à habitação e relacionado com o espaço envolvente, as infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como o acesso a serviços públicos essenciais e redes de transporte e comunicações. Este instrumento municipal de planeamento e ordenamento do território permitirá ainda identificar e delinear os objetivos estratégicos, prioridades e metas a alcançar com intervenções tendentes a operacionalizar para inverter perda populacional e identificar recursos habitacionais. Será naturalmente realizado num processo participativo, onde todos possam intervir e terá de prever os modelos de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Quadro síntese IV - eixo 5

OPERACIONALIZAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA ELH

Designação	Medidas a adotar	Solução habitacional	Enquadramento
Dotar os serviços do Município de condições para a implementação e dinamização das medidas definidas na ELH	Criar uma equipa de trabalho responsável pela implementação da ELH e pelo acompanhamento dos beneficiários	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Programa 1º Direito
Concretizar as atividades necessárias à implementação, monitorização e avaliação da ELH	Criar instrumentos de apoio à implementação, monitorização e avaliação da ELH	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	ELH de Guimarães; Base de dados municipal; Relatórios de execução, monitorização e avaliação
Divulgar a ELH e os apoios à habitação existentes, junto da comunidade local	Informar a população em situação de carência habitacional das medidas de apoio à habitação e soluções habitacionais disponibilizadas	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Manual de apoio ao beneficiário direto; Outros meios de divulgação
Divulgar a ELH e os apoios à habitação existentes, junto dos proprietários privados	Informar os proprietários privados das medidas de apoio disponíveis para a reabilitação de habitações	Solução complementar ao 1º Direito, promovida pelo Município	Manual de apoio ao beneficiário direto; Outros meios de divulgação
Criar o Conselho Local de Habitação (CLH)	Elaborar um instrumento regulador do funcionamento do CLH, órgão consultivo para as questões da habitação	Solução complementar à nova geração de políticas de habitação, promovida pelo Município	Lei de Bases da Habitação - n. 38/2019, 3 setembro; Regulamento de funcionamento do CLH;

Carta Municipal de Habitação (CMH)	Elaborar um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), articulará com os restantes instrumentos de gestão do território municipal.	Solução complementar à nova geração de políticas de habitação, promovida pelo Município	Lei de Bases da Habitação n.º 38/2019, 3 setembro
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

(5) Investimento Estimado e Fontes de Financiamento

Para a concretização do conjunto soluções habitacionais desenhadas e integradas nos 5 eixos de intervenção, dever-se-á recorrer às fontes de financiamento (comunitário, nacional e municipal) que a seguir se elencam.

Quadro V

Designação	Programas
Financiamento comunitário	Programa Operacional Regional – Norte 2020
	Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)
Financiamento nacional	1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à Habitação
	Programa de Arrendamento Acessível
	Programa Reabilitar para Arrendar – habitação Acessível
	Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
	Programa Arrendamento Jovem – Porta 65
	Programa Acessibilidades 360º
	Regime de Arrendamento Apoiado
	Fundo nacional para a Reabilitação do Edificado
	Programa <i>Mais Habitação</i> *
	Programa Edifícios +Sustentáveis (PRR)
	Programa <i>Vale Eficiência Energética</i> (PRR)
Medida <i>Eficiência Energética em Edifícios Residenciais</i> (PRR);	
Financiamento Municipal	Subsídio Municipal ao Arrendamento (SMA)
	Regulamento Municipal para a Atribuição de Apoios a Pessoas em Situação de Vulnerabilidade
	Orçamento Municipal

*Programa em período de aprovação.

Criadas as soluções habitacionais de resposta às necessidades identificadas no diagnóstico das carências habitacionais do Concelho, define-se de seguida o investimento previsto para cada uma das medidas desenhadas para a intervenção, direta ou indireta, do Município, alocando cada medida ao respetivo enquadramento financeiro e orçamental, nomeadamente no que diz respeito a potenciais fontes de financiamento a considerar na sua implementação.

I. INVESTIMENTO PREVISTO PARA AS SOLUÇÕES AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO

Tipologia	n.º frações	Área frações	Soma de Investimento
T1	487	35551	€50.800.700,00
T2	286	27170	€39.562.750,00
T3	119	13923	€19.925.100,00
T4	33	4224	€5.452.800,00
T5	6	900	€1.125.000,00
Total Geral	931	81768	€116.866.350,00

II. INVESTIMENTO PREVISTO PARA A SOLUÇÃO REABILITAÇÃO

Tipologia	N.º frações	Área frações	Soma de Investimento
Promoção Municipal	119	12284	11.669.800,00 €
T1	19	1387	1.317.650,00 €
T2	38	3610	3.429.500,00 €
T3	59	6903	6.557.850,00 €
T4	3	384	364.800,00 €
Promoção Privada	256	25112	23.856.400,00 €
T1	68	4964	4.715.800,00 €
T2	96	9120	8.664.000,00 €
T3	74	8658	8.225.100,00 €
T4	15	1920	1.824.000,00 €
T5	3	450	427.500,00 €
Promoção privada IPSS	6	482	457.900,00 €
T1	4	292	277.400,00 €
T2	2	190	180.500,00 €
Promoção Sta. casa Misericórdia	28	2462	2.338.900,00 €
T1	15	1095	1.040.250,00 €
T2	7	665	631.750,00 €
T3	6	702	666.900,00 €
Total Geral	409	40340	38.323.000,00€

*considerou-se o valor de 950 euros/m2.

III. INVESTIMENTO PREVISTO PARA A SOLUÇÃO ARRENDAMENTO

Tipologia	n.º frações	Área frações	Soma de Investimento (anual)
a. Arrendamento para subarrendamento	55	4785	254.944,80 €
a. Arrendamento (SMA)	258	23278	314.253,00 €
Total Geral	313	28063	569.197,80 €

(6) Nota Final

Enquanto instrumento estratégico da política de habitação local, a ELH de Guimarães define um conjunto de respostas aos problemas habitacionais da sua população. Neste sentido, procura responder às situações de maior carência habitacional identificadas e, adicionalmente, potenciar dinâmicas de reabilitação urbana, contribuindo para um melhor acesso à habitação, para um parque habitacional mais qualificado e para um habitat urbano valorizado e, conseqüentemente, para a melhoria da qualidade de vida da população e para o reforço da coesão territorial.

Reforçando-se o caráter dinâmico do documento, entendido como um processo e não um produto, a Estratégia Local de Habitação, complementada em breve com a Carta Municipal de Habitação, constitui-se como um documento estruturador de um caminho que não se esgota nem se conclui no tempo e no espaço, sendo antes e seguramente, um documento que bebe da história construída pelo Município e na capacidade de antecipação e superação das suas carências habitacionais e do combate à pobreza energética.

Estruturadora, ora numa resposta material balançaada entre diferentes soluções para nova construção e a reabilitação do edifício existente, público ou privado, entre o apoio financeiro e o comportamento permanente necessário para os objetivos de sustentabilidade municipais, e ancorada sempre na leitura integral do território e relação / identificação das pessoas com o território que habitam.

A ELH perseguirá a eliminação global da “indignidade habitacional”, induzindo e reforçando o compromisso municipal – seja político, técnico, físico ou financeiro – em tal objetivo na esperança de que, um dia, tão breve quanto possível, a ELH se esgote e não se justifique por ela própria.

