



**PROPOSTA FUNDAMENTADA DE ATUALIZAÇÃO
DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO E
ACORDO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO AO
ABRIGO DO 1º DIREITO – PROGRAMA DE
APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO**

Janeiro de 2023



A presente proposta baseia-se nos registos atuais de pedidos de apoio e de procura de habitação sinalizados na Divisão de Habitação Municipal e nos trabalhos de implementação da Estratégia Local de Habitação desenvolvidos pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, com o apoio da equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda..

Janeiro de 2023

Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.
Rua da ...
4480-116 Santa Maria da Feira

Câmara Municipal de Santa Maria da Feira
Rua da ...
4480-116 Santa Maria da Feira

ÍNDICE

1. PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO E ACORDO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO AO ABRIGO DO PROGRAMA 1º DIREITO.....	1
1.1. Identificação de Novas Carências Habitacionais Existentes	1
1.2. Apresentação de Novas Soluções Habitacionais	2
1.3. Estimativa de Custos das Novas Soluções Habitacionais	4
1.4. Programação e Priorização das Novas Soluções Habitacionais	5
ÍNDICE DE QUADROS	8
EQUIPA TÉCNICA	9

1. PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO E ACORDO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO AO ABRIGO DO PROGRAMA 1º DIREITO

1.1. Identificação de Novas Carências Habitacionais Existentes

Desde a elaboração da Estratégia Local de Habitação e face às dinâmicas económicas e sociais, entretanto ocorridas, o número de famílias em situação de carência habitacional aumentou, registando-se até dezembro de 2022, 670 processos de procura de habitação ativos no Concelho de Santa Maria da Feira, dos quais 310 enquadram-se nas condições de acesso ao programa 1º Direito, cuja distribuição abrange a totalidade das freguesias deste concelho.

Regista-se também que, após a verificação das condições de acesso ao Programa 1.º Direito dos agregados referenciados no anexo 1 e no anexo 2 da ELH aprovada em setembro de 2021 e face às dinâmicas acima referidas, verificaram-se alterações, inferindo: dos 135 agregados identificados no anexo 1, apenas 88 agregados mantêm-se enquadrados nas condições de acesso ao 1º Direito, ao que atualmente acresce 222 agregados perfazendo 310 agregados. Relativamente aos 228 agregados identificados no referido anexo 2 - "Listagem de pedidos de habitação de agregados familiares não enquadráveis no âmbito do Programa 1º Direito", atualmente totalizam 360 agregados, dado que não reúnem pelo menos uma das quatro condições indignas.

Salienta-se também a necessidade de ajustar a programação proposta na ELH, não só decorrente do aumento dos pedidos de procura de habitacional, como também da necessidade de ajustar soluções habitacionais das situações já sinalizada e a impossibilidade de enquadramento regulamentar.

Assim, atendendo ao agravamento das dificuldades habitacionais em Santa Maria da Feira e a necessidade de ajustar soluções já programadas, é seguidamente apresentada e fundamentada uma proposta de atualização do Acordo de Financiamento celebrado com o IHRU ao abrigo do Programa 1º Direito/PRR. Esta proposta vem responder principalmente ao aumento significativo de novos pedidos de habitação realizados ao município, indicando igualmente as soluções habitacionais preconizadas e a respetiva programação temporal.

Contudo, é relevante referir que face às alterações verificadas nos Beneficiários Diretos, o Município estabeleceu um plano de divulgação desta medida de apoio destinada à reabilitação de habitações próprias que cumpram uma das condições indignas. Atualmente estão contabilizados 287 agregados que reúnem as condições de acesso a fim de serem enquadrados em beneficiários diretos neste concelho. Salienta-se que neste universo enquadram-se também agregados que residem em empreendimentos construídos a custos controlados pelo Fundo de Fomento da Habitação.

Revistas todas as ações previstas na ELH a proposta de atualização prevê um investimento total estimado de 88.676.662,68 € (oitenta e oito milhões seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e sessenta e dois euros e sessenta e oito cêntimos), cabendo ao Município, em sede de atualização e aditamento do AC, cerca de 49.394.936,48 € (quarenta e nove milhões, trezentos e noventa e quatro mil, novecentos e trinta e seis euros e quarenta e oito cêntimos), que corresponde a 56% da estimativa. Cerca 33% do investimento (28.985.118,60 € (vinte e oito milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, cento e dezoito euros e sessenta cêntimos)), destinam-se à promoção das soluções habitacionais pelos Beneficiários Diretos e os restante 11% (10.296.607,60 € (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e sete euros e sessenta cêntimos)) destinam-se à promoção das soluções habitacionais da Casa do Povo de Santa Maria de Lamas e do IGFSS.

Município Municipal de Santa Maria da Feira
Comuna de Santa Maria da Feira



1.2. Apresentação de Novas Soluções Habitacionais

Tendo em consideração o aumento das situações de carência habitacional referidas no ponto anterior, o município propõe-se implementar as seguintes novas soluções habitacionais presentes no quadro seguinte (quadro 1, coluna RV1).

Estas novas soluções irão complementar as soluções apresentadas e aprovadas na Estratégia Local de Habitação de Santa Maria da Feira que estão neste momento em pleno processo de desenvolvimento, permitindo responder eficazmente às carências habitacionais do Concelho.

Refira-se ainda que relativamente aos núcleos da Junta de Freguesia Escapães, da União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros, da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São João de Ver e da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Santo André de Mosteirô, prevê-se que o Município se substitua às referidas entidades nos termos do artigo 61.º do DL 37/2018 de 4/6, a fim de tornar possível a sua execução. Contudo, relativamente aos 4 fogos/4 famílias da União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros, salienta-se que apenas serão reabilitados 2 fogos, em que nos restantes 2 fogos, as 2 respetivas famílias serão realojadas no âmbito das soluções de promoção municipal.

Acresce ainda a necessidade de integrar 9 soluções habitacionais de reabilitação em dois edifícios escolares desativados na freguesia de Canedo, destinados a tipologias baixas, o aumento do número de fogos na solução construção em terrenos do município que corresponda ao aumento da procura de habitação.

A necessidade de reabilitação de 376 fogos, distribuído por 14 empreendimentos do parque de habitação municipal para arrendamento no âmbito do regime de arrendamento apoiado, é outra necessidade a incluir nesta programação, face à atual condição indigna deste edificado.

Face às circunstâncias desfavoráveis do mercado de arrendamento, nomeadamente, a ausência de oferta de imóveis e os preços praticados, que inviabilizam a aplicação da solução habitacional arrendamento para subarrendamento, esta ação foi considerada desajustada, pelo que, prevê-se a substituição da mesma pela solução construção.

Releve-se ainda que as ações iniciais previstas na solução reabilitação para o núcleo da Junta de Freguesia de Paços de Brandão, da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Miguel de Milheirós de Poiares e da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Nicolau de Santa Maria da Feira foram desconsideradas, mantendo a promoção de soluções habitacionais para 17 agregados habitacionais, nomeadamente na solução construção.

Relativamente aos 23 fogos propriedade do IGFSS (outrora quantificado em 24 fogos) a promoção da solução reabilitação será garantida pelos próprios, uma vez que, não se concretizou a transferência deste património para o Município ao abrigo do acordo da descentralização de competências.

Quanto a reabilitação dos núcleos da propriedade da Casa do Povo de Santa Maria de Lamas, verifica-se um acréscimo de 12 fogos, totalizando 78 fogos, cuja promoção será assegurada pelos próprios.

No que se refere aos Beneficiário Diretos estão identificados 6 núcleos num total de 137 fogos, cuja solução habitacional aplicável é a reabilitação. Incluem-se ainda nesta solução habitacional outros núcleos privados com um total de 150 fogos.

Os quadros 1 e 2 apresentam detalhadamente as alterações supra descritas, identificando por ação de reabilitação o número de famílias residentes, bem como o respetivo número de pessoas.



Quadro 1 - Proposta de Alteração às Soluções Habitacionais de promoção Municipal

AÇÃO N.º		SOLUÇÕES HABITACIONAIS				
AC	RV1	DESIGNAÇÃO	Nº FOGOS	N.º de Famílias Existentes	N.º de Famílias a Realojar	N.º de Pessoas
3 e 4	1a	REABILITAÇÃO de frações em Habitação Social do Município - EX-IGAPHE (Tipologias: 9T2, 21T3, 18T4)	48	27	21	57
---	2a	REABILITAÇÃO de frações de Habitação Social do Município, 14 Empreendimentos (Tipologias: 85T2, 288T3, 3T4)	376	367	9	1101
5 e 6	3a	REABILITAÇÃO de frações do parque de Habitação Social do Município (Tipologias: 5T1, 5T2, 10T3, 2T4)	22	18	4	35
---	4a	REABILITAÇÃO de Escolas devolutas em Habitação do Município (Tipologias: 4T0, 1T1, 4T2)	9		9	25
7, 8 e 9	5a	CONSTRUÇÃO de fogos em terrenos do Município (Tipologias: 9T1, 12T2, 9T3)	30		30	84
---	6a	CONSTRUÇÃO de fogos em terrenos do Município - ETNIA CIGANA (Tipologias: 7T1, 2T2, 5T3, 6T4)	20		20	56
---	7a	AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO de fogos (Tipologias: 171T2)	171		171	479
10, 11 e 12	8a	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO de fogos (Tipologias: 8T2, 7T3)	15		15	42
13	9a	AQUISIÇÃO de fogos (Tipologias: 3T2, 2T3)	5		5	14
14	10a	REABILITAÇÃO DE NÚCLEO PRECÁRIO JF Caldas de S. Jorge e Pigeiros - Travessa da Fonte Cega (Tipologias: 2T2)	2*	2		6
15	11a	REABILITAÇÃO DE NÚCLEO PRECÁRIO JF Escapães - Rua das Arcas (Tipologias: 4T2)	4	4		11
16 e 17	12a	REABILITAÇÃO DE FOGO JF Escapães - Largo Dona Rosália Reis (Tipologias: 2T1, 2T2)	4**	1	3	2
18	13a	REABILITAÇÃO DE FOGOS Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de S.J.Ver Rua da Estação (Tipologias: 2T2)	2	2		5
---	14a	REABILITAÇÃO DE FOGOS Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de St.º André de Mosteiró - Rua da Igreja Velha (Tipologias: 12T2)	12	12		34
TOTAL			720	433	287	1951

*Face à impossibilidade de reabilitar 2 fogos, as respetivas duas famílias terão que ser realojadas nas soluções/habitacões a criar.

**Atualmente são duas habitacões. No entanto, vão ser criadas mais duas habitacões, totalizando 4 habitacões no mesmo edifício (em regime de propriedade horizontal).

Quadro 2 - Proposta de Alteração às Soluções Habitacionais de promoção de outras entidades e particulares

Município de Santa Maria da Feira
3



SOLUÇÕES HABITACIONAIS				
DESIGNAÇÃO	Nº FOGOS	N.º de Famílias	N.º de Famílias a Realojar	N.º de Pessoas
REABILITAÇÃO de frações em Habitações Sociais do IGFSS FEIRA e ARRIFANA (Tipologias: 6T2, 9T3, 8T4)	23	21	2	59
REABILITAÇÃO DE FOGOS Casa do Povo de Santa Maria de Lamas (Tipologias: 78T2)	78	78		234
Beneficiários Diretos - REABILITAÇÃO DE FOGOS – Empreendimentos CCC (Tipologias: 27T2, 76T3, 34T4)	137	137		384
Beneficiários Diretos - REABILITAÇÃO DE FOGOS em outros Núcleos Privados (Tipologias: 150T3)	150	150		420
TOTAL	388	386	2	1097

Perante o registo de 310 processos de procura de habitação ativos no Concelho e enquadráveis no 1º Direito, a necessidade do Município assegurar o realojamento de 19 agregados habitacionais atualmente residentes nos núcleos da Fábrica da Igreja da freguesia de São Nicolau de Santa Maria da Feira e da União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros (total de 329 carências habitacionais) e considerando a proposta de promoção de 289 novas soluções habitacionais (287 soluções do Município e 2 soluções do IGFSS), o Município através dos seus programas habitacionais irá assegurar resposta para 40 agregados (34 agregados em condição indigna "Insalubridade e Insegurança" e 6 agregados em condição indigna "Precariedade"), de forma a responder às 329 carências habitacionais existentes.

1.3. Estimativa de Custos das Novas Soluções Habitacionais

Tendo em consideração as alterações propostas e as novas soluções habitacionais apresentadas, a necessidade de atualização da estimativa global de custos prevista da ELH e face ao aumento substancial do custo da construção e da alienação de habitações, a estimativa de custos das ações propostas é de 88.676.662,68 €, previstas conforme o quadro seguinte:

Quadro 3 - Estimativa de custos por solução habitacional

Solução Habitacional	Valores previstos na atual ELH/AC por fogo	Proposta de alteração valores por fogo
Reabilitação	15.000,00€ para fogos do Município 20.000,00€ para fogos o IGFSS	Varia entre 35.000,00€ e 144.420,12€ (para tipologia T3; valor máximo – 1.234,36€/m2, para reabilitações profundas)
Construção	80.000,00€	1.234,36€/m2 (valor máximo)
Aquisição	70.000,00€	1.228,00€/m2 (valor máximo)
Aquisição e Reabilitação	90.000,00€	1.234,36€/m2 (valor máximo)



1.4. Programação e Priorização das Novas Soluções Habitacionais

A concretização das novas soluções habitacionais apresentadas no ponto anterior, bem como o processo de implementação da Estratégia Local de Habitação de Santa Maria da Feira no terreno, tornou necessário a realização de uma nova programação e priorização global da ELH.

Assim, e como se observa no Quadro 4 e 5, estão previstas as seguintes alterações nas ações anteriormente programadas e priorizadas.

Município de Santa Maria da Feira
51
de
de

Quadro 4 - Nova Priorização e Programação Financeira de Promoção Municipal

AC	AÇÃO II RV1	SOLUÇÕES HABITACIONAIS Designação	Nº Fogos	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL/PRIORIZAÇÃO/PROGRAMAÇÃO					Total
				2023	2024	2025	2026	2027	
3 e 4	1a	REABILITAÇÃO de frações em Habitação Social do Município - EX-IGAPHE	48	1 200 000,00 €	960 000,00 €	240 000,00 €		2 400 000,00 €	
---	2a	REABILITAÇÃO de frações de Habitação Social do Município, 14 Empreendimentos	376	3 815 000,00 €	5 810 000,00 €	2 765 000,00 €	770 000,00 €	13 160 000,00 €	
5 e 6	3a	REABILITAÇÃO de frações do parque de Habitação Social do Município	22	1 095 215,38 €	876 172,30 €	219 043,08 €		2 190 430,76 €	
---	4a	REABILITAÇÃO de Escolas devolutas em Habitação Social do Município	9	420 299,58 €	420 299,58 €			840 599,16 €	
7, 8 e 9	5a	CONSTRUÇÃO de fogos em terrenos do Município	30	1 758 963,00 €	1 758 963,00 €			3 517 926,00 €	
---	6a	CONSTRUÇÃO de fogos em terrenos do Município - ETNIA CIGANA	20	1 254 109,76 €	1 254 109,76 €			2 508 219,52 €	
---	7a	AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO de fogos	171	10 026 089,10 €	8 020 871,28 €	2 005 217,82 €		20 052 178,20 €	
10, 11 e 12	8a	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO de fogos	15	1 949 054,44 €				1 949 054,44 €	
13	9a	AQUISIÇÃO de fogos	5	637 332,00 €				637 332,00 €	
14	10a	REABILITAÇÃO DE NÚCLO PRECÁRIO (F. Caldas de S. Jorge e Pilgeiros) Travessa da Fonte Caga	2	50 000,00 €	50 000,00 €			100 000,00 €	
15	11a	REABILITAÇÃO DE NÚCLO PRECÁRIO (F. Escarpões) Rua dos Arcos	4	100 000,00 €	100 000,00 €			200 000,00 €	
16 e 17	12a	REABILITAÇÃO DE FOGO (F. Escarpões) Largo Dona Rosália Reis	4	207 372,48 €	207 372,48 €			414 744,96 €	
18	13a	REABILITAÇÃO DE FOGOS (Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de S.J.Ver) Rua do Estroço	2	117 264,20 €	117 264,20 €			234 528,40 €	
---	14a	REABILITAÇÃO DE FOGOS (Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Santo André de Mosteiró) Rua da Igreja Velha	12		594 961,52 €	594 961,52 €		1 189 923,04 €	
TOTAL			720	22 630 699,94 €	20 170 014,12 €	5 824 122,42 €	770 000,00 €	49 394 836,48 €	

Quadro 5 - Nova Priorização e Programação Financeira de Promoção de Outras Entidades e Particulares

SOLUÇÕES HABITACIONAIS	PRIORIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				Total
	Nº Fogos	2021	2024	2025	
REABILITAÇÃO de frações em Habitações Sociais do IGESS FEIRA e ARRIANA	23	575 000,00 €	460 000,00 €	115 000,00 €	1 150 000,00 €
REABILITAÇÃO DE FOGOS (Casa do Povo de Santa Maria de Lamas)	78		4 573 303,80 €	4 573 303,80 €	9 146 607,60 €
BD - REABILITAÇÃO DE FOGOS em Núcleos Precários Privados	137		3 661 050,30 €	3 661 050,30 €	7 322 100,60 €
BD - REABILITAÇÃO DE FOGOS em outros Núcleos Privados	150		10 831 509,00 €	10 831 509,00 €	21 663 018,00 €
TOTAL	388	575 000,00 €	19 525 863,10 €	19 480 863,10 €	39 281 726,20 €

Município de Santa Maria da Feira
 Rua da República, 100
 4460-001 Santa Maria da Feira
 Telefone: 255 300 000
 Fax: 255 300 001
 Email: geral@cm-smf.pt
 Website: www.cm-smf.pt

[Handwritten signature]



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Proposta de alteração às soluções habitacionais de promoção Municipal	3
Quadro 2 - Proposta de Alteração às Soluções Habitacionais de promoção de outras entidades e particulares	4
Quadro 3 - Estimativa de custos por solução habitacional	4
Quadro 4 - Nova Priorização e Programação Financeira de Promoção Municipal	6
Quadro 5 - Nova Priorização e Programação Financeira de Promoção de Outras Entidades e Particulares	7



EQUIPA TÉCNICA



Vereadora Arq.^a Ana Ozório (Coordenação Política)

Dr.^a Manuela Coelho

Eng.^a Cláudia Leite

Arq.^a Felismina Topa

Eng.^o Mauri Gomez

Arq.^a Daniela Mota

Dr.^a Vânia Ribeiro



Doutor Eng.^o Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.^o Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso de Freitas

Certifico que a presente fotocópia de 11 folhas
está conforme o original do acta da reunião
Ordinância 24/41.23 desta Câmara Municipal
e foram por mim numeradas e rubricadas,
levando o selo branco em uso neste Município.
Feitos no Município de Santa Maria da Feira
e Divisão de Apoio aos Órgãos Autárquicos,
4 de maio de 2023.

A Chefe da Divisão,

Município de Santa Maria da Feira
fevereiro de _____
9

