

# Estratégia Local de Habitação (ELH) com vista à apresentação de candidatura(s) ao 1º Direito

---

Relatório





**Equipa técnica | Instituto da Construção**

Paulo Conceição (coordenação)

Isabel Breda Vázquez

Jorge Afonso Rios

Tatiana Urbanovik Brandimiller

Tatiane Serrano

**Porto | agosto 2019**



## Índice

1. Introdução .....	7
1.1. Apresentação .....	7
1.2. Enquadramento na NGPH e suas implicações .....	8
1.3. Lei de Bases da Habitação .....	12
1.4. 1º Direito e seus requisitos .....	13
1.5. Conceito e Conteúdo da Estratégia Local de Habitação .....	16
2. Diagnóstico global das carências habitacionais .....	19
2.1. Carências habitacionais no Município do Porto: análise geral .....	20
2.1.1. Segurança legal de ocupação .....	20
2.1.2. Disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas .....	31
2.1.3. Acessibilidade Financeira .....	34
2.1.4. Habitabilidade .....	37
2.1.5. Facilidade de acesso de direito à habitação e Respeito pelo ambiente cultural .....	40
2.1.6. Localização/Inserção urbana .....	46
2.2. Levantamentos existentes .....	50
2.3. Agentes intervenientes .....	53
2.4. Elementos de Diagnóstico Prospetivo .....	56
2.5. Do diagnóstico dos problemas e dos desafios estratégicos aos instrumentos existentes .....	58
3. Soluções Habitacionais a desenvolver .....	59
3.1. Introdução .....	59
3.2. Financiamento a beneficiários diretos .....	63
3.3. Financiamento a entidades beneficiárias: entidades municipais .....	64
3.3.1. Arrendamento para subarrendamento .....	64
3.3.2. Reabilitação .....	67
3.3.3. Construção (ou aquisição de terrenos e construção) .....	68
3.3.4. Aquisição (ou aquisição e reabilitação) .....	70
3.4. Financiamento a entidades beneficiárias: Misericórdias, IPSS, entidades gestoras de casas de abrigo e outras .....	71
3.5. Financiamento a proprietários de núcleos degradados .....	72
3.6. Síntese das soluções habitacionais .....	77
4. Programação e ordem de prioridade das soluções habitacionais .....	79
5. Governação .....	85
5.1. Medidas relacionadas com a organização municipal .....	85

5.2. Medidas relacionadas com a monitorização, a avaliação e a produção de conhecimento, .....	87
5.3. Medidas de integração com outras dimensões das políticas de habitação e com outras políticas municipais.....	88
6. Considerações finais e demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1º direito.....	91
Referências.....	93

## **1. INTRODUÇÃO**

### *1.1. APRESENTAÇÃO*

Este documento intitula-se Estratégia Local de Habitação (ELH) com vista à apresentação de candidatura(s) ao 1º Direito.

A designação adotada decorre de uma opção: embora o enquadramento geral da chamada Nova Geração de Políticas de Habitação aconselhe um conceito de Estratégia Local de Habitação que integre a diversidade de situações, de problemas habitacionais e de instrumentos de política, a urgência da intervenção nas situações de habitação indigna justifica um primeiro documento estratégico mais focado no 1º Direito, a aprofundar depois no contexto de uma Estratégia Local mais abrangente. Trata-se, assim de um documento que visa criar condições imediatas para a utilização imediata do programa 1º Direito e estabelecer um referencial a integrar numa estratégia mais alargada. Concebe-se, deste modo, como um documento evolutivo-

Este foco, que pode ser considerado limitador da ambição do documento, tem, no entanto, uma virtualidade: significa a adoção pelo Município do objetivo prioritário da resposta às pessoas e famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e o reconhecimento e afirmação de um referencial normativo, associado aos conceitos (e aos direitos) de habitação condigna.

Este foco não significa, todavia, o tratamento isolado das situações de grave carência habitacional. Existem ligações importantes com outras dimensões da política de habitação e com outras políticas municipais que devem ser reconhecidas e que são tratadas de forma mais sistemática na parte final do documento.

A metodologia utilizada e a organização do documento consideram os cinco conteúdos identificados pela Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto: o diagnóstico global das carências habitacionais, as soluções habitacionais a desenvolver; a programação das soluções; a ordem de prioridade das soluções habitacionais; a demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito. A esses conteúdos acrescenta-se um outro, relacionado com a governação, que inclui questões relacionadas com a organização municipal, com a monitorização, avaliação e a produção de conhecimento e com a integração já referida com outras políticas.

O diagnóstico está organizado segundo as principais dimensões do Direito à Habitação Condigna (ONU); segurança legal de ocupação: disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; acessibilidade (financeira); habitabilidade; facilidade de acesso; localização; respeito do ambiente cultural. Utiliza bases de dados disponíveis (com diversas desagregações espaciais) e os resultados de estudos e levantamentos anteriores.

A definição e programação das soluções explora, para o contexto do Porto, as diversas modalidades previstas no 1º Direito (arrendamento, reabilitação, aquisição e construção) e analisa as condições do possível envolvimento de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias previstas na legislação. Parte da importância de um modelo sensível à diferenciação de condições na cidade do Porto e que agregue várias modalidades de intervenção.

## *1.2. ENQUADRAMENTO NA NGPH E SUAS IMPLICAÇÕES*

O XXI Governo Constitucional, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 reconhece, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para o desenvolvimento humano e da vida em comunidade, bem como na promoção da competitividade e coesão, quer seja ela social ou territorial, dos territórios.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), de acordo com essa resolução, desenvolve-se na sequência da aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH). A ENH teve como finalidade dar um primeiro passo no sentido de, por um lado, fornecer uma resposta às profundas alterações em termos ambientais, financeiras, funcionais, económicas, estruturais e/ ou sociais e, por outro lado surge na necessidade de uma abordagem integrada das políticas sectoriais, das escalas territoriais e dos atores intervenientes.

Esta NGPH reconhece o papel imprescindível dos municípios, pela sua proximidade com os cidadãos e o território, podem identificar, de uma forma mais precisa as necessidades presentes, as abordagens mais adequadas, os recursos passíveis de mobilização e as ações mais eficazes e eficientes com vista a resolução das problemáticas existentes.

A NGPH tem por missão, por um lado, ‘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, por outro, ‘criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas’.

Tendo em consideração a missão, a resolução define um conjunto de cinco princípios que pretendem orientar a conduta futura no âmbito das políticas de habitação. Estes princípios vão desde ‘uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada’; passando por ‘uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento’; por ‘uma política de habitação centrada nas “casas” para uma política que coloca no seu centro as “pessoas”’; por ‘uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado; e, por último, por ‘uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.’

Atendendo a estes princípios, a mesma resolução estabelece metas quantitativas, marcos de referência a atingir a médio prazo, nomeadamente, ‘aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos’ e, baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.

O cumprimento da missão, dos princípios e das metas qualitativas estabelecidas alicerça-se num conjunto de instrumentos de políticas de habitação, organizadas segundo a sua relação com quatro objetivos estratégicos.



No que respeita ao primeiro objetivo, ‘dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional’, conforme se apresenta no *Quadro 1*, a concretização deste processa-se através de dois novos instrumentos (atentar quadro abaixo), o 1.º Direito, *Programa de Apoio ao Acesso à Habitação* e o Porta de Entrada, *Programa de Apoio ao Alojamento Urgente* que, se diferenciam pelo facto de, no segundo se centrar em situações de necessidade de alojamento urgente em função da ocorrência de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais.

<b>Quadro 1: Instrumentos de Política associados ao Objetivo 1</b> Fonte: Portal da Habitação ( <a href="https://www.portaldahabitacao.pt/">https://www.portaldahabitacao.pt/</a> ) e Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018		
<i>Instrumento</i>	<i>Conceito</i>	<i>Beneficiários</i>
<b>1.º DIREITO</b>	Apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em <b>condições habitacionais indignas</b> e que <b>não dispõem de capacidade financeira</b> para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.	1. <b>Famílias</b> , para acederem a uma habitação adequada; 2. <b>Entidades</b> , para promoverem soluções habitacionais: i. Regiões Autónomas ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.
<b>PORTA DE ENTRADA</b>	Situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de <b>forma temporária ou definitiva</b> , da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	Pessoa ou o agregado que, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional; - não disponha de alternativa habitacional adequada; - esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando -se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário < 240IAS.

No que se refere ao segundo objetivo, ‘garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado’, conforme se apresenta no *Quadro 2*, a concretização deste processa-se através de seis instrumentos sendo que quatro deles são novos, nomeadamente, os *Indicadores de preços e acessibilidade habitacional*, os *Instrumentos de captação de oferta*, os *Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento* e o *Programa de Arrendamento Acessível*; prevê a continuidade do *Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado* e a adaptação do *Porta 65 Jovem*.

<b>Quadro 2: Instrumentos de Política associados ao Objetivo 2</b>		
Fonte: Portal da Habitação ( <a href="https://www.portaldahabitacao.pt/">https://www.portaldahabitacao.pt/</a> ) e Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018		
<i>Instrumento</i>	<i>Conceito</i>	<i>Beneficiários</i>
<b>INDICADORES DE PREÇOS E ACESSIBILIDADE HABITACIONAL</b>	Este programa tem como propósito criar <b>indicadores de preços e acessibilidade habitacional</b> , que visam a disponibilização regular e de fácil acesso de 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 <b>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> .	
<b>INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DE OFERTA</b>	De forma a promover dinâmica segura no mercado e articulada com a NGPH, este programa visa <b>criar instrumentos de captação de oferta, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação</b> .	
<b>INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DA SEGURANÇA E ESTABILIDADE NO ARRENDAMENTO</b>	De forma a <b>promover dinâmica segura no mercado e articulada ao Programa de Arrendamento Acessível</b> , este programa visa criar instrumentos promotores de 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>PORTA 65 JOVEM</b>	Regular os incentivos aos jovens arrendatários.	Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 37 anos).
<b>PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL</b>	<b>Promover oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos</b> dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Com o <b>propósito de garantir acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado</b> . Terá por base 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 estará acessível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo.	
<b>FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO</b>	Desenvolvimento e a concretização de projetos de <b>reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento</b> , em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	Numa primeira fase as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Numa segunda, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.

Relativamente ao terceiro objetivo, ‘tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano’, conforme se apresenta no *Quadro 3*, apenas um destes oito instrumentos é novo, o *Reabilitar como Regra*. Todos os restantes resultam de instrumentos existentes, quer sejam eles continuidade ou adaptação destes, como é o caso do *Reabilitar para Arrendar* e das *Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado*.

<b>Quadro 3: Instrumentos de Política associados ao Objetivo 3</b>		
Fonte: Portal da Habitação ( <a href="https://www.portaldahabitacao.pt/">https://www.portaldahabitacao.pt/</a> ) e Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018		
<i>Instrumento</i>	<i>Conceito</i>	<i>Beneficiários</i>
<b>CASA EFICIENTE 2020</b>	Conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios.
<b>IFRRU2020</b>	Instrumento financeiro, disponibilizando empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, com objetivos de política pública em matéria de reabilitação urbana e de forma conjugada de eficiência energética.	A todos os interessados que pretendem investir e que não encontram financiamento no mercado para o seu projeto, por um lado. Por outro, cabe a cada <b>Município</b> definir o território no qual terá lugar as intervenções a apoiar, numa perspetiva de focalização dos apoios e de planeamento das intervenções de forma articulada entre investimentos públicos e privados.
<b>MEDIDAS DE PROMOÇÃO DA MANUTENÇÃO REGULAR E DA PLENA UTILIZAÇÃO DO EDIFICADO</b>	O programa tem como <b>propósito tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</b> , para tanto visam <b>minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado.</b>	
<b>PLANOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO/ PLANOS DE AÇÃO REABILITAÇÃO URBANA</b>	O programa tem como propósito tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para tanto visa a promoção da elaboração de tais instrumentos que apoiem a programação e contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de <b>regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).</b>	
<b>PLANOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO/PLANOS DE AÇÃO INTEGRADOS PARA AS COMUNIDADES DESFAVORECIDAS</b>	O programa tem como propósito tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para tanto visa a promoção da elaboração de tais instrumentos que apoiem a <b>programação e contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções</b> , entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de <b>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>	
<b>PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BAIROS SOCIAIS NA VERTENTE DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA</b>	O programa tem como propósito tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para tanto buscará apoiar <b>intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.</b>	
<b>REABILITAR COMO REGRA</b>	O programa tem como propósito <b>tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</b> , para tanto visa a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação.	
<b>REABILITAR PARA ARRENDAR</b>	Objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.	Programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar.

Para finalizar, os quatro novos instrumentos associados ao quarto objetivo, conforme se apresenta no *Quadro 4*, visam, não apenas, promover a inclusão social e territorial, bem como providenciar oportunidades de escolha habitacionais a todos, através do desenvolvimento de, por exemplo, uma plataforma informática, de uma linha de atendimento e/ ou de um acompanhamento de proximidade, instrumento *Porta ao Lado*.

<b>Quadro 4: Instrumentos de Política associados Objetivo 4</b>		
Fonte: Portal da Habitação ( <a href="https://www.portaldahabitacao.pt/">https://www.portaldahabitacao.pt/</a> ) e Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018		
<i>Instrumento</i>	<i>Conceito</i>	<i>Beneficiários</i>
<b>CHAVE NA MÃO</b>	O programa tem como propósito promover a inclusão social e territorial, as oportunidades de escolha habitacionais e a coesão territorial. Para tanto, visa permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), <b>gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana</b> , 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.	
<b>DA HABITAÇÃO AO HABITAT</b>	O programa tem como propósito <b>promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</b> . Para tanto, visa promover a coesão e integração sócio territorial 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 <b>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.)</b> , destacando -se, em particular, o <b>papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa</b> .	
<b>PORTA AO LADO</b>	O programa tem como propósito promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Para tanto, visa 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 <b>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>	
<b>PROGRAMA DE MOBILIDADE HABITACIONAL NO PARQUE DE ARRENDAMENTO PÚBLICO</b>	O programa tem como propósito promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Para tanto, <b>visa 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> .	

### 1.3. LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

A Lei de Bases de Habitação, aprovada em 5 de julho de 2019, estabelece, por um lado, as bases do direito à habitação, bem como as incumbências e tarefas fundamentais, quer seja do Estado, quer seja do Município (ou freguesias), por forma a que seja efetiva a garantia desse direito a todos os cidadãos, independentemente da sua ascendência ou origem étnica, convicções, deficiência ou condição de saúde, educação, género, orientação sexual, religião, situação económica, território de origem, entre outros fatores. Por outro, reforça a necessidade de adotar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial, por forma a garantir a eficaz e eficiente programação e execução destes.

Por último, descentraliza competências, atribuindo ao município a responsabilidade de, segundo o artigo 21º, i) promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; ii) praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional, adequando aos mesmos a política fiscal, concedendo, por exemplo, maior liberdade na fixação das taxas dos impostos municipais; iii) apoiar cooperativas de habitação, através de incentivos e apoios públicos, que tenham como objetivo principal a ‘promoção, construção, aquisição e arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível’, de acordo com art. 55º e, entre outras, iv) participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo (art. 63º),

ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção de vítimas de violência doméstica, de acordo com o *Quadro 5*.

<b>Quadro 5: Recente Lei de Bases da Habitação com ênfase no papel dos Municípios</b>	
Fonte: Lei de Bases da Habitação, de 05 de julho de 2019	
<b>ART. 21º</b> MUNICÍPIOS	'(...) promover a <b>construção ou reabilitação de habitações a custos controlados</b> (...) promover <b>operações de autoconstrução, autoacabamento e auto-reabilitação</b> , destinadas a habitação própria (...) praticar uma política de solos compatível com os <b>objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal</b> (...) <b>apoiar cooperativas de habitação</b> (art. 55º) (...) participar, em <b>articulação com os serviços e redes sociais locais</b> , nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo (art. 63º), ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção de vítimas de violência doméstica (...) incluir a <b>participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação</b> (art. 56º)'
<b>ART. 22º</b> CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	'instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a <b>articular, no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas</b> ; (...). Inclui: i) diagnóstico das carências de habitação; ii) identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expetante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados; iii) planeamento e ordenamento prospetivos das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar; a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo temporal da sua vigência.'
<b>ART. 19º E 24º</b> CONSELHO NACIONAL E LOCAL DE HABITAÇÃO	órgão de <b>consulta</b> no domínio da política de habitação, i) competindo-lhe aprovar o seu regimento; ii) emitir parecer sobre a proposta de Programa Nacional de Habitação (ou Carta Municipal de Habitação) e sobre o Relatório Anual da Habitação; iii) propor medidas e apresentar sugestões ao governo (município).
<b>ART. 26º</b> INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO	'a <b>política de habitação</b> compreende os seguintes tipos de instrumentos: a) <b>Medidas de promoção e gestão da habitação pública</b> - Promoção do uso efetivo de habitações devolutas (art. 27º e 28º), por exemplo; b) <b>Medidas tributárias e política fiscal</b> (art. 29º); c) <b>Medidas de apoio financeiro e subsídio</b> (art. 30º e 31º) ; d) <b>Medidas legislativas e de regulação</b> (art. 32º e 33º)'

#### 1.4. 1º DIREITO E SEUS REQUISITOS

Considerado central no âmbito das políticas de habitação, o 1º Direito, é parte integrante nos novos instrumentos criados no quadro da NGPH e, tem por finalidade, de acordo com a Portaria n.º 230/2018, *'assegurar acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada'*.

Para efeitos do presente relatório, considera-se, por um lado, a definição do conceito de *condições indignas* de habitação presente no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, sendo este complementado com os critérios associados à habitação adequada presente no Relatório das Nações Unidas, *O Direito Humano a uma Habitação Condigna*. Por outro, considera-se, o conceito de *incapacidade financeira*, tal como preconizado nos Decretos-Lei n.º 70/2010 e n.º 37/2018.

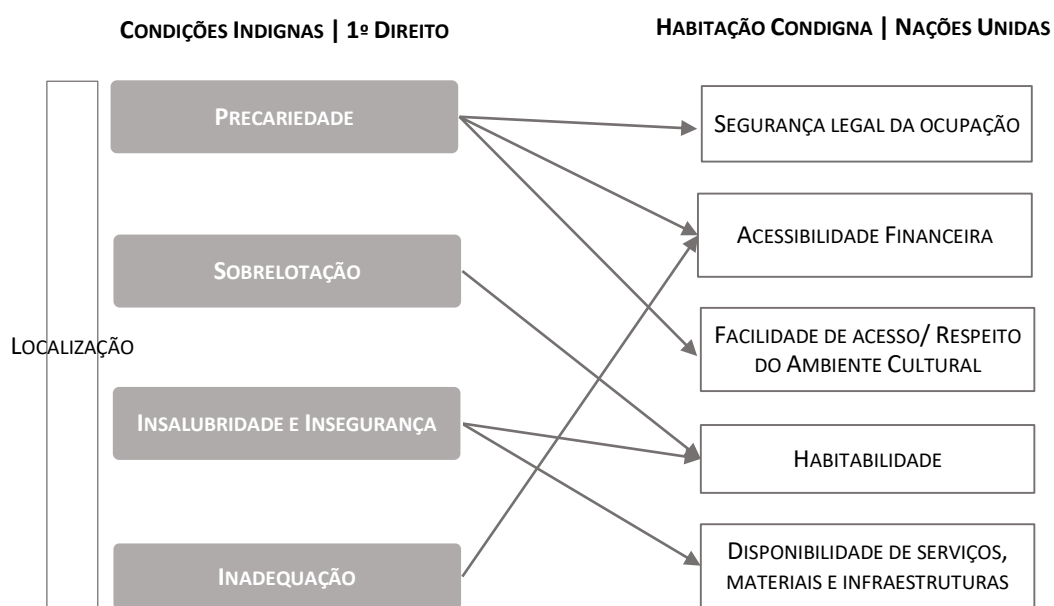
No que respeita ao conceito de *condições indignas* de habitação, de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, *vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de, ora de precariedade, insalubridade e insegurança; sobrelotação*, ora em situação de *inadequação*, para uma melhor compreensão destas categorias ver *Quadro 6*.

<b>Quadro 6: Conceito de 'condições indignas'</b> Fonte: Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018	
<i>Condições Indignas</i>	<i>Definição</i>
<b>PRECARIIDADE</b>	Considera -se como tais as situações de pessoas sem abrigo (sem teto ou sem casa), 'bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente; quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos'.
<b>INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA</b>	Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade'.
<b>SOBRELOTAÇÃO</b>	Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.'.
<b>INADEQUAÇÃO</b>	Incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem'.

De modo complementar, o relatório *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* define que, para que a habitação seja considerada condigna, esta deve atender aos seguintes critérios, nomeadamente, *segurança legal de ocupação; disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; acessibilidade (financeira); habitabilidade; facilidade de acesso; localização e respeito do ambiente cultural* (ver Quadro 7).

<b>Quadro 7: Critérios estabelecidos pelas Nações Unidas para a classificação de 'habitação condigna'</b> Fonte: UN, 2002, pp. 24 - 26	
<i>Critério</i>	<i>Definição</i>
<b>SEGURANÇA LEGAL DA OCUPAÇÃO</b>	'Proteção legal contra as expulsões forçadas, a agressão e outras ameaças', nota que, a ocupação, quer seja duma habitação ou de um terreno, pode assumir diversas formas, nomeadamente, arrendamento, locação (público ou privado), copropriedade, propriedade, alojamento em situação de emergência, ocupação precária, entre outras.
<b>DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS, MATERIAIS E INFRAESTRUTURAS</b>	'Acesso permanente aos recursos naturais e comuns, água potável, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, instalações sanitárias e de limpeza, meios de conservação de alimentos, sistemas de recolha e tratamento de lixo, esgotos e serviços de emergência.'
<b>ACESSIBILIDADE (FINANCEIRA)</b>	'Os custos da habitação suportados pelas pessoas ou agregados familiares devem situar-se a um nível que não ameace ou comprometa a satisfação de outras necessidades essenciais.'
<b>HABITABILIDADE</b>	'Deve propiciar o espaço adequado e proteger do frio, da humidade, do calor, da chuva, do vento ou outros perigos para a saúde, dos riscos devidos a problemas estruturais e de vetores de doença. A segurança física dos ocupantes deve ser igualmente garantida.'
<b>FACILIDADE DE ACESSO</b>	'Acessível aos que a ela têm direito. Os grupos desfavorecidos devem ter pleno acesso, permanentemente, aos recursos adequados, em matéria de habitação.'
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Relaciona-se com as questões de integração na cidade, i.e., 'deve situar-se num local onde existam possibilidades de emprego, serviços de saúde, escolas, centros de cuidados infantis e outras estruturas sociais;
<b>RESPEITO DO AMBIENTE CULTURAL</b>	'A arquitetura, os materiais de construção utilizados e as políticas subjacentes devem permitir a expressão da identidade e diversidade culturais.'

Esta definição, sugere a existência de um conjunto diverso de disposições (ver *Figura 1*), as quais, vão desde situações de precariedade, como por exemplo, os casos de violência doméstica, ou de pessoas sem abrigo, passando pela disponibilidade permanente de serviços, de materiais ou de infraestruturas, tais como água potável, energia elétrica, instalações sanitárias, entre outros; pelos custos suportados com a habitação; pelas questões relacionadas com a conservação, insalubridade, insegurança, inadequação, ou, com a sobrelotação da habitação; pelo acesso à habitação aos que a ela têm direito, tendo especial atenção ao grupos vulneráveis ou desfavorecidos; pelas questões de integração na cidade, até às situações de expressão da identidade e diversidade cultural.



**Figura 1: Enquadramento do conceito de ‘Condições Indignas’ do 1º Direito com os critérios estabelecidos pelas Nações Unidas para uma ‘Habitação Condigna’**

Fonte: Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018 e UN, 2002, pp. 24 - 26

Em relação à pessoa ou agregado habitacional em situação de carência financeira quando esta ou este detém um património mobiliário, à data do requerimento ou pedido de apoio social, de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos nos 4 e 5 do artigo 2.º do n.º 70/2010, i.e., 240 vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) e, cujo rendimento médio mensal<sup>1</sup> é inferior a quatro vezes o IAS.

<sup>1</sup> De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018, 4 de Junho de 2018, define-se rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado como sendo um duodécimo, i.e. 1/12 do respetivo rendimento anual, sendo este corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação que se diferencia entre 1,0 para o primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes, passando por 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado intitulado, até 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a crescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente. Este acrescenta que, no caso de não ser possível apurar o rendimento anual, o ‘RMM da pessoa ou do agregado é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, corrigido pelos valores de ponderação constantes na alínea do número anterior’.

<p>• <b>Rendimento Médio Mensal (RMM)</b> = 1/12 do respetivo rendimento anual bruto da pessoa ou do agregado, sendo este corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação, consoante a dimensão e a composição do agregado.</p>
<p>• <b>Situação de Carência Financeira</b> = <math>RMM &lt; 1743.04 (4 * IAS)</math>. Nota que, valor de IAS para no ano de 2019, de acordo com a Portaria n.º 24/2019, 17 de janeiro de 2019, é de € 435,76</p>

### 1.5. CONCEITO E CONTEÚDO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Para que tal pressuposto cumprido o seja, no âmbito do 1.º Direito, segundo o preconizado na Portaria n.º 230/2018, é condição necessária para a aplicação do programa que o Município do Porto efetue o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no respetivo território e, em conformidade, elabore a Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre todos os apoios financeiros a conceder no âmbito deste.

Nesse enquadramento, a elaboração de uma ELH, de acordo com a Portaria n.º 230/2018, deve reunir os seguintes aspetos, nomeadamente, i) o, mencionado, diagnóstico que contém as características e o número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições indignas; ii) as soluções habitacionais e estratégias ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território que o município pretende desenvolver, em função do diagnóstico; iii) a programação, num período máximo de seis anos, das soluções habitacionais, por forma, a cumprir o objetivo de proporcionar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas; iv) a ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover e, por último, v) demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito.

#### Conteúdo a constar na Estratégia Local de Habitação:

- i. diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território;
- ii. Soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico;
- iii. programação das soluções habitacionais;
- iv. ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover;
- v. demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito

No entanto, acrescenta-se que, embora o enquadramento geral da Nova Geração de Políticas de Habitação aconselhe um conceito de ELH que integre a diversidade de situações e de problemas habitacionais e de instrumentos de política, a urgência da intervenção nas situações de habitação indigna justifica um primeiro documento estratégico mais focado no 1.º Direito, a aprofundar depois no contexto de uma Estratégia Local mais abrangente.

Trata-se assim este, de um documento evolutivo que, a cada seis meses, pode ser alterado, para efeitos da respetiva atualização, não podendo, contudo, produzir efeitos em candidaturas ao programa cujos financiamentos aprovados já o tenham sido, salvo casos excecionais.

Posto isto, em conformidade com o preconizado no Decreto-Lei n.º 37/2018 e na Portaria n.º 230/2018, procede-se, no presente relatório, à elaboração da ELH, primeira etapa do processo de candidatura à concessão de apoios no quadro das regras e princípios do programa, terminada esta o município procede à avaliação e gestão de candidatura(s), para à posteriori, serem enviadas por este para o IHRU, I.P., que procede à análise e, se necessário, aconselha alterações



para a resolução definitiva da candidatura, aprovando desta forma a concessão de apoios (ver *Quadro 8*).

<b>Quadro 8: Princípios preconizados pelo 1º Direito</b> Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho	
<i>Artigo 3.º - Princípios</i>	<i>Definição</i>
<b>a.</b> PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL	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.
<b>b.</b> PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL	Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação.
<b>c.</b> PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL	Soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano.
<b>d.</b> PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE	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.
<b>e.</b> PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO	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 integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social.
<b>f.</b> PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO	Os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito devem de ser chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.
<b>g.</b> PRINCÍPIO DA EQUIDADE	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.
<b>h.</b> PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas.
<b>i.</b> PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado.
<b>j.</b> PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO	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.
<b>k.</b> PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados à habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade.
<b>l.</b> PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL	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.



## 2. DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O diagnóstico global das carências habitacionais, o primeiro aspeto a constar na ELH, tem como propósito identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas anteriormente, respeitando, no entanto, os princípios gerais de direito aplicáveis, durante a execução do 1º Direito, constantes no Decreto-Lei n.º 37/2018.

Este diagnóstico, no presente documento, organiza-se de acordo com os principais critérios constantes no Relatório *O Direito à Habitação Condigna* (ONU, 2002), nomeadamente a segurança legal de ocupação, a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas, a acessibilidade (financeira), a habitabilidade, a facilidade de acesso/ respeito do ambiente cultural e, por último, a localização, os quais se consideram fundamentais para que se garanta o direito a uma habitação condigna.

A análise destes é feita recorrendo, por um lado, a diversas bases de dados (com diversas desagregações espaciais) e, por outro, aos resultados de estudos/levantamentos anteriores, que se consideram ser elementos integrantes da presente Estratégia. No fim da análise dos seis critérios associados à ‘habitação condigna’, apresenta-se o *Quadro 27*, contendo a síntese do ‘Diagnóstico global das carências habitacionais no Município do Porto’. Apresenta-se no *Quadro 9* uma síntese dos estudos e relatórios utilizados

<b>Quadro 9: Estudos e relatórios utilizados para apoiar a definição das carências habitacionais</b>
Demografia e Desenvolvimento Social – Relatório de Caracterização e Diagnóstico (2018)
Diagnóstico à realidade social do Porto – O cenário em 2018 (2019)
Dinâmicas Económicas – Relatório Caracterização e Diagnóstico (2018)
Levantamento e Caracterização das ‘Ilhas do Porto’ (2015)
Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017)
Ocupação Funcional - Dinâmicas Territoriais e Centralidades – Relatório Caracterização e Diagnóstico (2018)
Plano de ação de 2018/ 2019 do NPISA Porto
Plano de Desenvolvimento Social (2019 – 2021)
Plano Local de Integração de Comunidades Ciganas na Cidade do Porto (2019- 2021)
Plano Municipal Contra a Violência (2013 - 2015)
Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica (2019 - 2020)
Rede de Equipamentos de Utilização Coletiva - Relatório Caracterização e Diagnóstico (2018)
Relatório da Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal(2019)
Relatórios por Gabinete de Apoio à Vítima do Porto (2014-2018)
Revisão da Carta Educativa do Porto – Uma abordagem multidimensional do sistema educativo: maior integração, melhores resultados (2017)
Caracterização das condições de habitação das Comunidades Ciganas em Portugal (s.d.)
Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (2013 - 2020)
Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas Sem-Abrigo (2009-2015)
Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional (2018)
Referencial de Coesão Social (2014)
Relatório de execução da Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (2016)
Relatório Inquérito aos Conceitos Utilizados e aos Sistemas Locais de Informação (2018)

## 2.1. CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DO PORTO: ANÁLISE GERAL

### 2.1.1. Segurança legal de ocupação

No relatório da ONU, *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* é defendido que ‘todas as pessoas têm direito a um certo grau de segurança que garanta a proteção legal contra as expulsões forçadas, a agressão e outras ameaças’ ONU (2002, 24), cabendo aos diferentes governos, conseqüentemente, a consideração de medidas (i)mediatas por forma a conferir a devida segurança legal da ocupação às pessoas, aos agregados familiares que não beneficiem desta.

O XXI Governo Constitucional, no artigo 5º do Programa 1º Direito, reconhece a necessidade de providenciar habitação condigna a um conjunto de pessoas e grupos em situação de precariedade, nomeadamente, ‘pessoas sem abrigo (sem teto ou sem casa), declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos’.

A recente Lei de Bases da Habitação reforça, através do artigo 8º, 13º e do 63º, a necessidade de consideração destes aquando da adoção de medidas no âmbito da habitação.

#### Lei de Bases da Habitação:

**Artigo 8º:** Pessoas e famílias - ‘(...) proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade (em situação de sem abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, vítimas de discriminação ou marginalização habitacional)’

**Artigo 13º:** Proteção e acompanhamento no despejo – ‘(...) as pessoas e famílias carenciadas que se encontrem em risco de despejo e não tenham alternativa habitacional têm direito a atendimento público prioritário pelas entidades competentes e ao apoio necessário, após análise caso a caso, para aceder a uma habitação adequada.’

**Artigo 63º:** Pessoas em situação de sem abrigo – ‘(...) as estratégias de âmbito nacional, regional ou local de apoio às pessoas em situação de sem abrigo visam a erradicação progressiva desta condição, através de abordagens integradas que privilegiem o acesso à habitação (...)’

Neste contexto, o presente diagnóstico integra a caracterização i) da população em situação sem abrigo, ii) dos inquilinos em risco de despejo por falta de pagamento da renda ou da prestação de crédito à habitação e, por último a caracterização iii) da população vítima de violência doméstica no município, apresentados em síntese no *Quadro 16*.

#### i. População em situação sem-abrigo

A *Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem – Abrigo 2017 -2023* (ENIPSSA) define a pessoa em situação de sem abrigo como sendo aquela que, ‘independentemente da sua nacionalidade, origem racial ou étnica, religião, idade, sexo, orientação sexual, condição socioeconómica e condição de saúde física e mental, se encontre:

- Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com parapeiro em local precário; ou

- Sem casa<sup>2</sup>, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.’

A criação de condições que garantam a promoção da autonomia destes assenta na necessidade de conhecimento do fenómeno, por forma a garantir a eficaz mobilização de todos os recursos disponíveis, promovendo por esta via a integração das pessoas em situação de sem-abrigo por ausência de alternativas.

De acordo com os dados extraídos do Sistema de Informação da Segurança Social e apresentado no *Quadro 10*, no Município do Porto existem **696 pessoas em situação sem-abrigo**, aproximadamente 0.32 % da população residente<sup>3</sup>, das quais, por um lado, 174 encontram-se na situação de sem teto, cerca de 60% do número de pessoas nesta condição na NUT III (294) e cerca de 12% (1443) do número nacional, de acordo com ENIPSSA (2018, 32).

Por outro, no que se refere às pessoas na situação de sem casa, o ENIPSSA (2018) e o NPISA (2019) apresentam uma realidade distinta, 257 e 522<sup>4</sup> pessoas nesta situação, respetivamente, perfazendo cerca de 0.12 e 0.25% da população residente.

Esta realidade distinta deve-se, sobretudo, de acordo com o ENIPSSA (2018, 14 e 34) aos constrangimentos existentes na ‘utilização do conceito de pessoa em situação de sem-abrigo adotado pela ENIPSSA’, o qual abarca três componentes, nomeadamente, centros de acolhimentos temporário, alojamentos específicos e pensões ou quartos vagos.

Assim sendo, é necessária ‘uma maior uniformização do conceito e dos indicadores utilizados a nível local’, por forma a que a perceção do fenómeno permita a eficaz e eficiente intervenção e mobilização dos recursos e apoios disponíveis.

<b>Quadro 10: Número de Pessoas na condição de sem abrigo no Município do Porto</b>		
Fonte: Dados extraídos do Sistema de Informação da Segurança Social em fevereiro de 2019, NIPSA (2019)		
	<i>Município</i>	<i>Percentagem Municípes</i>
<b>PESSOAS SEM TETO</b>	174	0.08
<b>PESSOAS SEM CASA</b>	522	0.24
<b>POPULAÇÃO SEM ABRIGO</b>	696	0.32

De acordo com o *Gráfico 1*, as 696 pessoas em situação sem abrigo que, atualmente, pernoitam no município representam um acréscimo significativo quando se compara com o número existente em dezembro de 2011, onde o número de pessoas em situação de sem-abrigo acompanhadas pela Equipa de Sem Abrigo do Porto era de 50.

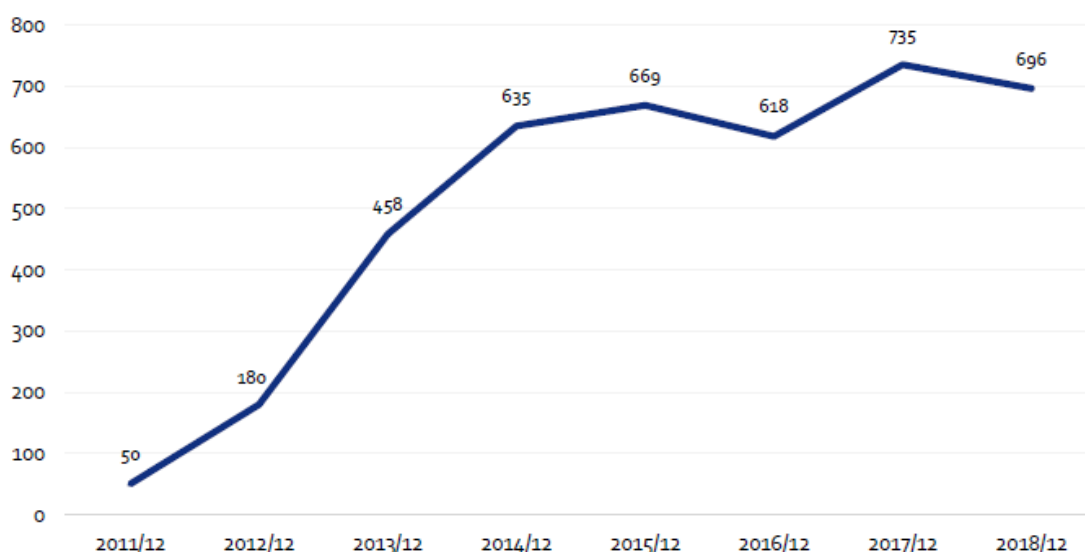
<sup>2</sup> Esta categoria acopla, de acordo com ibidem, i) ‘pessoas a viver em centros de alojamento temporário / albergues (...) onde a pernoita é limitada / sem acesso a alojamento de longa duração; ii) Pessoas a viver em alojamentos específicos para pessoas sem casa / alojamento (ex. apartamentos de transição), onde a pernoita é limitada / sem acesso a alojamento de longa duração; e, iii) pessoas a viver em pensões ou quartos pagos pelos serviços sociais.

<sup>3</sup> Para o cálculo desta percentagem tomou-se como referência os dados da População Residente, 214587 municípes no Porto, contantes na Base de Dados INE.

<sup>4</sup> A obtenção deste foi realizada através da diferença entre o número total de pessoas em situação de sem-abrigo na cidade do Porto, 696, descontada do universo de 174 pessoas sem teto.

**Gráfico 1: Beneficiários de processos familiares ativos, com problemática sem abrigo ativo, acompanhados pela Equipa de Sem Abrigo do Porto, dezembro de 2011 a dezembro de 2018.**

Fonte: Diagnóstico Realidade Social Porto (2019, 661)

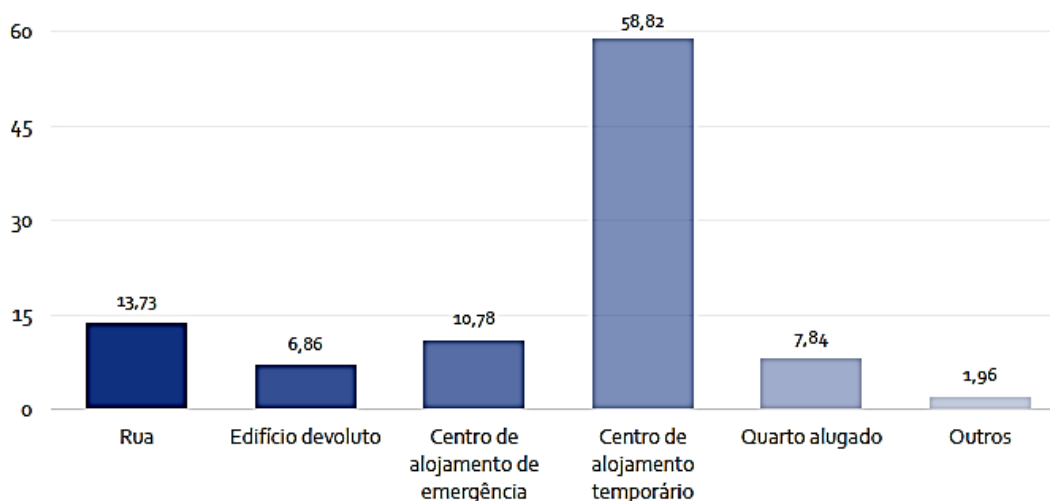


Durante esse período, entre dezembro de 2011 e dezembro de 2018, constata-se, pela análise do *Gráfico 1*, que o aumento mais significativo ocorreu entre dezembro de 2011 e dezembro de 2014, isto é, de 50 para 635 pessoas nesta situação. Desde então, o número de pessoas em situação de sem abrigo manteve-se, de certa forma, estável.

No que respeita à situação habitacional, da população 'sem teto', 13,73% vive na rua; da população 'sem casa', 58,8% habita em centros de acolhimento temporário, 10,78% em centros de alojamento de emergência, 7,84% em quartos arrendados, 6,86% em edifícios evolutivos e 1,96% em outras situações habitacionais.

**Gráfico 2: Pessoas em situação de sem-abrigo, por situação habitacional, ano de 2018**

Fonte: Diagnóstico Realidade Social Porto (2019, 672)



As variadas situações habitacionais demonstram, por seu lado, a complexidade e multidimensionalidade do fenómeno, reforçando a necessidade de uma intervenção integrada e integradora que promova a implementação de ações/atividades eficazes e eficientes, quer sejam ao nível do acesso ao alojamento de emergência, como por exemplo: residências sociais, casas de ponte, entre outras soluções alternativas (eixo 2 do Plano de Ação 2018/ 2019), quer seja por meio da ativação das sinergias entre o NPISA Porto e a Rede Social do Porto (eixo 1 e 2 do Plano de Ação 2018/ 2019), sendo fundamental a autonomização e capacitação destes por forma a promover a garantia de qualidade das respostas e dos serviços prestados (ver *Quadro 11*).

*ii) Inquilinos em risco de despejo por falta de pagamento da renda ou da prestação de crédito à habitação*

A importância da atenção aos agregados em risco de perda do acesso à habitação foi sublinhada pelos técnicos das Juntas de Freguesia aquando do *Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto* (2017).

Para além da problemática de população em situação de sem abrigo, existem situações de pessoas em risco iminente de perda habitacional, nomeadamente os inquilinos carenciados em risco de despejo por falta de pagamento da renda da habitação ou que enfrentam situação de não renovação de contrato de arrendamento.

No distrito do Porto, segundo dados para o ano de 2018 do Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), o número de requerimentos de despejo de inquilinos através do qual o senhorio solicita a desocupação do local arrendado e o número de títulos de Desocupação do Locado, foram, **772** e **176**, respetivamente, valores que correspondem a 25 e 20% do valor total nacional, aproximadamente.

De referir que, o procedimento de desocupação do local, de acordo com a Portaria n.º 9/2013, aplica-se à cessação do contrato por revogação, ou por caducidade do prazo, por oposição à renovação, por denúncia do senhorio, por denúncia pelo arrendatário, por não pagamento de renda por dois meses ou mais, ou por mais de quatro casos de mora superior a 8 dias no pagamento da renda, entre outras razões.

Quadro 11: Plano de Ação 2018/2019 no que respeita ao Eixo de intervenção relacionado com a Habitação

Fonte: NIPSA (2019, pp. 8 - 24)

<i>Eixos de Intervenção ENIPSSA</i>	<i>Objetivos Estratégicos ENIPSSA</i>	<i>Ações NPISA PORTO</i>	<i>Atividades NPISA PORTO</i>	<i>Responsáveis</i>	<i>Parcerias</i>	<i>Calendário</i>	
EIXO 1 PROMOÇÃO DO CONHECIMENTO DO FENÓMENO DAS PESSOAS EM SITUAÇÃO DE SEM-ABRIGO, INFORMAÇÃO, SENSIBILIZAÇÃO E EDUCAÇÃO	Garantir a monitorização do fenómeno	Caracterização dos recursos habitacionais existentes	Caracterizar os recursos de habitação existentes/Elaborar e aplicar um questionário para recolha de informação	SCMP e Todas as Instituições que integram o EIXO	Parceiros do Eixo	1º semestre de 2019	
EIXO 2 REFORÇO DE UMA INTERVENÇÃO PROMOTORA DA INTEGRAÇÃO DAS PESSOAS EM SITUAÇÃO DE SEM-ABRIGO	Garantir eficácia e eficiência na intervenção	Desenvolvimento de um modelo integrado para acompanhamento das respostas habitacionais	Definir critérios de funcionamento das respostas disponibilizadas	Todas as Instituições que integram o Eixo	-	2018/2019	
			Criar um circuito de referenciação				
			Efetuar o acompanhamento pós colocação				
		Reuniões de parceiros					
	Monitorização/avaliação do Plano de Ação deste Eixo	Elaborar relatórios de acompanhamento	2º semestre de 2019				
		Reuniões do Eixo da Habitação				Mensal	
	Garantir a qualidade das respostas e dos serviços prestados	Análise dos resultados da caracterização do perfil das pessoas em situação de sem abrigo, realizado pelo EIXO 1	Definir tipologias de habitação adequadas às necessidades identificadas na caracterização do perfil das pessoas em situação de sem abrigo, realizado pelo Eixo 1			ISS	1º trimestre de 2019
		Benchmarking dos modelos existentes	Produzir recomendações sobre alojamento/habitação			-	Semestral
			Promover momentos de reflexão sobre indicadores de qualidade para identificar eventuais respostas de referência				
	Identificar a nível local/nacional de "respostas de referência"	1º trimestre de 2019					
	Fomentar o aumento de soluções de alojamento para pessoas em situação de sem-abrigo; Fomentar o aumento de soluções diferenciadoras e inovadoras, de habitação, para as pessoas em situação de sem-abrigo e, Angariar recursos para apetrechamento da habitação	Apoiar a implementação de novas respostas habitacionais	Identificar entidades com potencial para disponibilizar habitações para pessoas em situação de sem abrigo			-	2º semestre de 2019
			Apoiar novas respostas habitacionais adequadas ao perfil e às necessidades específicas de cada pessoa				
Identificar entidades com potencial para disponibilizar bens para habitações		IKEA; Sonae; Entreatajuda, etc.	1º trimestre de 2019				
Criação de bolsa de recursos materiais	Estabelecer parcerias	-	2018/2019				

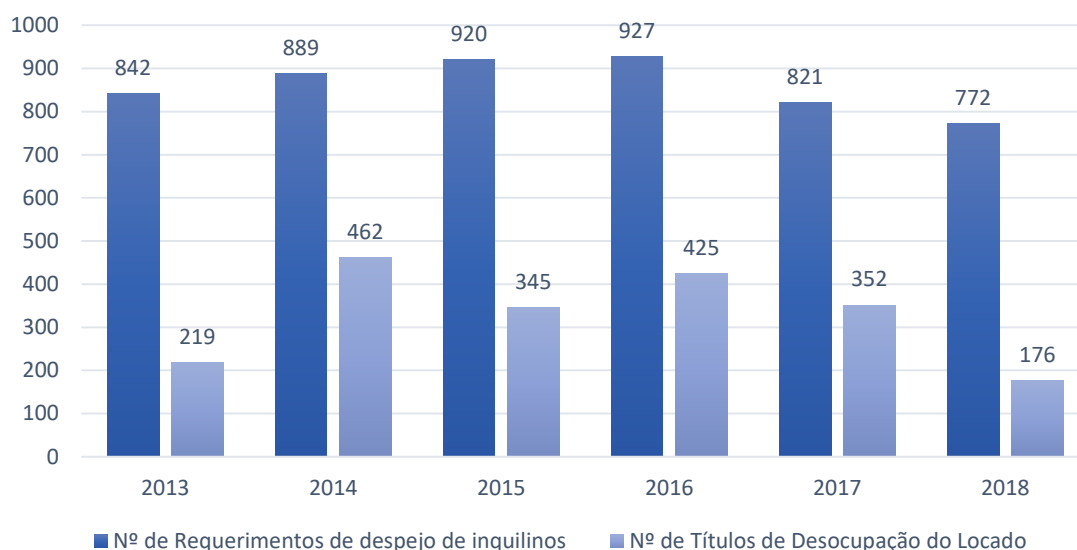


Como demonstra o *Gráfico 3*, os recentes números relativos aos requerimentos de despejo e aos títulos de desocupação demonstram, desde o ano de 2016, uma tendência, por um lado, de decréscimo do número de requerimentos de despejo (de 927 para 772), por outro, do número de títulos de desocupação (de 425 para 176).

No entanto, pese embora a tendência de decréscimo, os números apenas têm em consideração os processos de cessação de contrato de arrendamento associados Balcão Nacional de Arrendamento, podendo existir outros casos não contemplados por este.

**Gráfico 3: Valores relativos aos requerimentos de despejo e aos títulos de desocupação no Distrito do Porto entre 2013 e 2018**

Fonte: Balcão Nacional de Arrendamento



A necessidade de aperfeiçoar o conhecimento desta realidade no município, aliada à necessidade de providenciar orientação jurídica e/ou procedimental em matéria de habitação não pública aos munícipes do Porto, fez com que o Município estabelecesse, em 2018, um protocolo de parceria com a *Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal*, apostando, desta forma, numa intervenção de carácter preventivo, conforme se mostra no *Quadro 12*.

<b>Quadro 12: Protocolo de apoio e atendimento jurídico para os inquilinos no Município do Porto</b>	
Fonte: <a href="http://www.ainorte.pt">http://www.ainorte.pt</a> , 9 de julho de 2018	
<b>ÂMBITO E FINALIDADE DO PROTOCOLO</b> (cláusula primeira)	(...) <b>orientação jurídica e/ou procedimental em matéria de habitação não pública aos munícipes do Porto.</b>
<b>OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO</b> (cláusula segunda)	1. apoiar as atividades da AICNP, através de uma <b>comparticipação financeira</b> , que se destina exclusivamente a sustentar os encargos e custos referentes à execução do Plano de Atividades.
<b>OBRIGAÇÕES DA AICNP</b> (cláusula terceira)	1. cumprimento do seu plano de atividades, designadamente através da <b>prestação de consultas jurídicas e orientação jurídica e/ou procedimental</b> , na sua sede social, em matéria de habitação não pública referente ao arrendamento e à cessão de contratos e despejos aos munícipes do Porto.

Decorrido um ano após a assinatura do protocolo, de acordo com o *Quadro 13*, a *Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal* publicou um relatório com os resultados obtidos, referenciando neste o número de consultas entre julho de 2018 e junho do corrente ano, no total 306, sendo que destas apenas 28 se relacionaram com a problemática em causa, ‘despejos’ (9.15%).

<b>Quadro 13: Dados referentes aos Inquilinos em risco de despejo por falta de pagamento da renda</b>		
Fonte: Relatório da Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal		
<i>Nº Consultas entre julho de 2018 e junho de 2019</i>	<i>Consultas relacionadas com Despejos</i>	<i>% de Consultas relacionadas com Despejos</i>
<b>306</b>	28	9.15

A reduzida percentagem de consultas relacionadas com despejos não demonstra, contudo, a realidade, uma vez que existe um conjunto de agregados familiares não contabilizado por esta, nomeadamente agregados em situações de precarização dos contratos de arrendamento, agregados com contratos de arrendamento informais, entre outras razões, os quais, na maior parte das situações, pela instabilidade, insegurança não relatam a sua situação.

Assim sendo, considera-se necessária a implementação de medidas de fortalecimento da prevenção e tratamento dos despejos,, nomeadamente, através de ações adaptadas às diferentes etapas do percurso habitacional dos agregados familiares, disponibilizando apoio quer seja financeiro (através de um fundo municipal de apoio ao arrendamento) ou técnico (através da mediação sobre os pagamentos, assumindo, por exemplo, atrasos pontuais ou negociando com o banco; do acompanhamento, entre outros), por forma a sua permanência na habitação.

### *iii) Pessoas vítimas de violência doméstica*

A *Associação Portuguesa de Apoio à Vítima* sintetiza a definição deste fenómeno, considerado como sendo um crime público, uma grave violação dos direitos humanos (artigo 152º do Código Penal), como ‘qualquer conduta ou omissão de natureza criminal, reiterada e/ou intensa ou não, que inflija sofrimentos físicos, sexuais, psicológicos ou económicos, de modo direto ou indireto, a qualquer pessoa que resida habitualmente no mesmo espaço doméstico ou que, não residindo, seja cônjuge ou ex-cônjuge, companheiro/a ou ex-companheiro/a, namorado/a ou ex-namorado/a, ou progenitor de descendente comum, ou esteja, ou tivesse estado, em situação análoga; ou que seja ascendente ou descendente, por consanguinidade, adoção ou afinidade.’

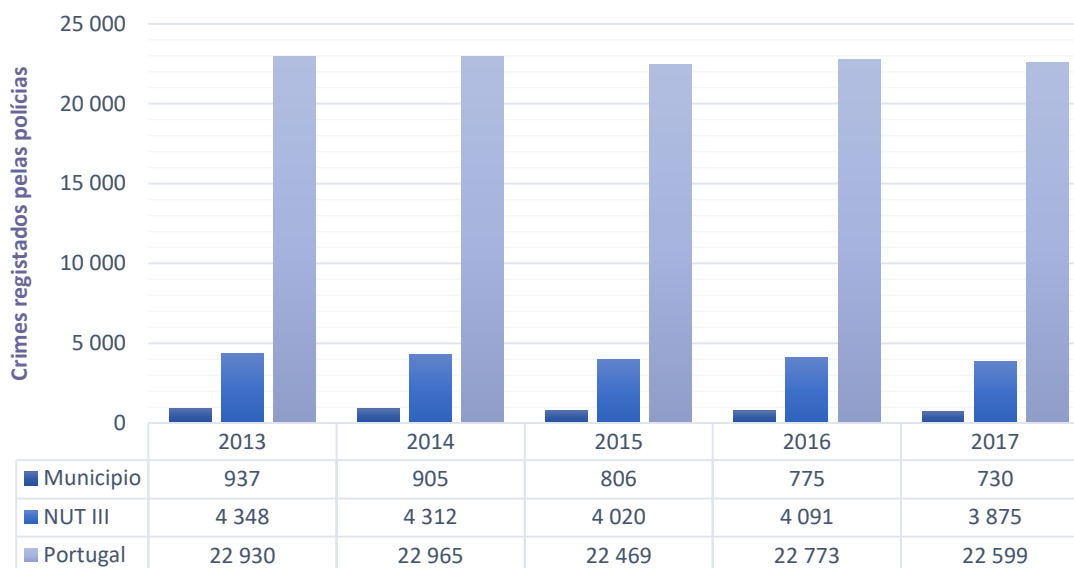
O fenómeno da violência doméstica é, de acordo com o *Diagnóstico à Realidade Social do Porto* (2019), indissociável da execução de políticas públicas no âmbito da cidadania e da promoção da igualdade (de género), sendo necessário criar condições habitacionais que respondam, protejam e, autonomizem as vítimas.

De acordo com os dados do *Relatório anual de segurança interna - RASI*, de 2016, o número de ocorrências participadas de Violência Doméstica registados pelas Subunidades Policiais do Comando Metropolitano do Porto foi de **991**, aproximadamente 20% do número de ocorrências no distrito (4.903) e, aproximadamente 4% das registadas ao nível nacional (27.005).

Não obstante as diferenças em termos quantitativos resultantes de diferentes fontes de informação, o *Gráfico 4*, bem como os relatórios anuais de segurança interna - RASI (2015 – 2018), demonstram uma tendência de decréscimo no número de ocorrências participadas, quer seja ao nível municipal, NUT III ou ao nível nacional. Por outro lado, o número de vítimas apoiadas pelo Gabinete de Apoio à Vítima do Porto tem-se mantido constante, 208 em 2014 e 197 vítimas apoiadas em 2018, de acordo com o *Gráfico 5*.

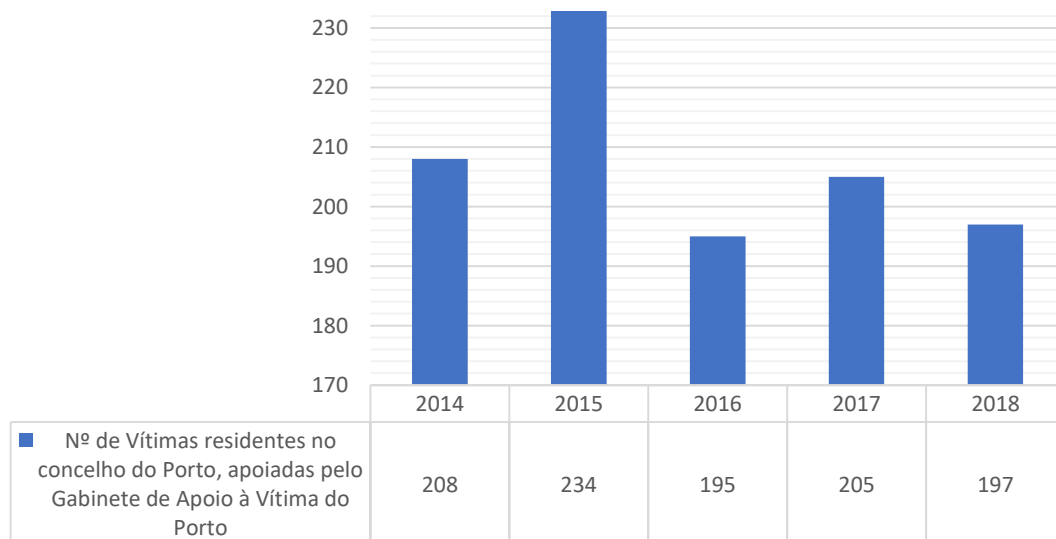
**Gráfico 4: Nº de ocorrências de Violência Doméstica entre 2013 e 2017, registadas pelas Forças de Segurança**

Fonte: PORDATA, Crimes Registados pelas polícias: total e por algumas categorias de crime.



**Gráfico 5: Vítimas apoiadas pelo Gabinete de Apoio à Vítima do Porto**

Fonte: Relatórios por Gabinete de Apoio à Vítima do Porto 2014-2018



Da análise destes números surge a necessidade de promoção de medidas no sentido de, por um lado, caracterizar o fenómeno (investigação), em termos de alojamento, de respostas habitacionais, bem como da necessidade de criação de um mapa municipal de risco georreferenciado, por forma a desenvolver uma oferta de alojamento e integração adequada às necessidades habitacionais identificadas como prioritárias (medidas constantes no *Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica* de 2019, Quadro 15).

Por outro, a necessidade de reforço de medidas que favoreçam os processos de autonomização das vítimas de violência de género e doméstica, à semelhança do *Protocolo de Colaboração entre a CIG e o IHRU*, aditado em junho de 2018, o qual visa ‘instituir uma cooperação institucional entre as partes no âmbito do processo de autonomização das vítimas de violência doméstica’ (ver Quadro 14).

<b>Quadro 14: Protocolo de Colaboração (de 14 de dezembro de 2013) entre a CIG e o IHRU</b> Fonte: <a href="https://www.cig.gov.pt">https://www.cig.gov.pt</a> , em 26 de junho de 2018	
<b>OBJETIVO</b> (cláusula primeira)	Instituir uma cooperação institucional entre as partes no âmbito do processo de autonomização das vítimas de violência doméstica, sinalizadas pelas estruturas de acolhimento, respostas de acolhimento de emergência e casas de abrigo, integradas na rede nacional de apoio às vítimas de violência domésticas.
<b>OBRIGAÇÕES DO IHRU, I.P.</b> (cláusula segunda)	a) constituir uma <b>bolsa de fogos de habitação</b> , com cobertura de âmbito continental, destinados a dar resposta habitacional a vítimas de violência doméstica que se encontrem em acompanhamento nas estruturas e respostas identificadas; b) proceder à disponibilização dos fogos referidos na alínea anterior para <b>arrendamento</b> às vítimas de violência doméstica, (...) num mínimo de 20 fogos, a atribuir até 2021; (...) d) colaborar nas <b>ações de formação e ou de sensibilização</b> promovidas pela CIG, de capacitação das estruturas e respostas identificadas.
<b>OBRIGAÇÕES DO CIG</b> (cláusula segunda)	a) comunicar semestralmente ao IHRU, I.P. a <b>listagem atualizada das estruturas e respostas</b> ; b) disponibilizar <b>suporte técnico</b> , sempre que solicitado pelo IHRU, I.P. designadamente no âmbito da <b>apreciação dos pedidos de atribuição de fogos de habitação</b> às vítimas de violência doméstica (...); d) colaborar nas <b>ações de formação e ou de sensibilização</b> promovidas pela IHRU, I.P (...)
<b>PROCESSO DE ATRIBUIÇÃO DE FOGO DE HABITAÇÃO</b> (cláusula terceira)	1. a instrução do processo de atribuição de fogo de habitação (...) <b>inicia-se através de um formulário</b> (...) a preencher pelas entidades promotoras das estruturas e respostas referidas na cláusula primeira; 2. o formulário devidamente preenchido (...) <b>tendo em vista a sua apreciação e decisão pelo IHRU, I.P.</b> (...); 4. desde que existam fogos disponíveis e adequados, o processo de atribuição de fogo de habitação para vítimas, não pode ultrapassar 6 meses contados desde a receção do pedido devidamente instruído até à sua data de conclusão, com a atribuição do respetivo fogo.

**Quadro 15: Planos Municipais de Prevenção e Combate à Violência Doméstica, com ênfase nas medidas habitacionais no Município do Porto**

Fonte: Plano Municipal Contra a Violência (2013, p. 71) e Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica (2019, pp. 49 - 50)

<b>Plano Municipal contra a Violência Doméstica (2013/2015)</b>					
Objetivos específicos	Atividades	Entidades envolvidas	Indicadores de avaliação	Metas	Calendarização
<b>Criar condições que facilitem o acesso à habitação social</b>	Promoção de medidas que facilitem o acesso prioritário à habitação social a vítimas de Violência Doméstica.	Observatório da Violência Doméstica.	Proporção atingida do público-alvo (vítimas que procurem habitação social)	Atingir 85% do público-alvo (vítimas que procurem habitação social)	Outubro de 2013 a setembro de 2015
<b>Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica (2019/2020)</b>					
Pretende consolidar a territorialização das respostas sociais e sua adequação às necessidades identificadas, que emergiram em contexto de amplo consenso					
<i>Objetivos operacionais</i>	<i>Medidas</i>	<i>Ações</i>	<i>Indicadores de avaliação</i>	<i>Meta Temporal</i>	<i>Responsáveis Parceiros</i>
<b>Identificar e avaliar as respostas específicas de apoio a vítimas da violência de género e doméstica</b>	Diagnóstico das respostas sociais e das necessidades das vítimas, no que se refere ao acesso à habitação, <b>apoio ao arrendamento e acolhimento temporário.</b>	Auscultação às instituições especializadas e de responsabilidade conexas na área da violência de género e doméstica.	Nº de instituições auscultadas	2019 - 2020	Responsável: Unidade Operacional Intervenção na Violência Doméstica (UOI-VD)
<b>Conceber respostas alternativas e complementares, promovendo a segurança e a inserção social das vítimas</b>	Disponibilização de recursos para a proteção e inclusão social de vítimas de violência de género e doméstica.	Incentivar a <b>criação de bolsa apartamentos/ casas para estadia temporária</b> , destinada a vítimas de violência de género e doméstica.	Nº de apartamentos/ casas disponibilizadas; Nº de vítimas beneficiárias		Responsável: Camara Municipal do Porto e UOI-VD
<b>Implementação de medidas que favoreçam os processos de autonomização das vítimas de violência de género e doméstica</b>	Implementação de medidas que favoreçam os processos de autonomização das vítimas de violência de género e doméstica.	<b>Prioridade na atribuição de habitações em arrendamento apoiado</b> , destinadas a vítimas de violência doméstica, contemplada no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto, art.º 14, Regime de exceção, nº 2, alínea a) Atribuição de habitações em arrendamento apoiado, destinadas a vítimas de violência doméstica.	Nº de habitações atribuídas		Responsável: Camara Municipal do Porto Responsável: UOI-VD

<b>Quadro 16: Síntese da caracterização das problemáticas associadas ao critério ‘Segurança Legal de Ocupação’</b>				
		<i>Pessoas Sem Abrigo</i>	<i>Em risco de despejo por falta de pagamento</i>	<i>Vítimas de Violência Doméstica</i>
<b>CONCEITO</b>	<b>ONU</b>	‘Proteção legal contra as expulsões forçadas, a agressão e outras ameaças’		
	<b>1º Direito</b> (art. 5º)	<u>Precariedade</u> ; ‘pessoas sem abrigo (sem teto ou sem casa), declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos’		
<b>DADOS EXISTENTES</b>		Pessoas Sem Teto: 174 Pessoas Sem Casa: 522 <b>Pessoas Sem Abrigo (total): 696</b> (fevereiro de 2019)	<b>Consultas, junto da Associação dos Inquilinos do Norte, relacionadas com despejos: 28</b> (julho de 2018 - junho de 2019)	<b>Ocorrências, no município, registadas pelas Subunidades Policiais do Comando Metropolitano: 991</b> (ano de 2016)
		Pelo menos, 12-13% dos casos no Continente	176 títulos de desocupação do locado, no distrito (2018)	197 Vítimas residentes apoiadas pelo Gabinete de Apoio à Vítima do Porto (2018)
<b>FONTE DOS DADOS EXISTENTES</b>	Balcão Nacional de Arrendamento; <i>Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017 – 2023</i> ; Eurostat, EU-SILC; <i>Plano de Ação 2018/2019 do NPISA/PORTO</i> ; <i>Plano Municipal Contra a Violência 2013 – 2015</i> ; <i>Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica 2019 – 2020</i> ; <i>Protocolo de Colaboração entre a Cig e IHRU, I.P.</i> (2018); <i>Relatório da Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal</i> (2019); <i>Relatórios por Gabinete de Apoio à Vítima do Porto 2014 – 2018</i>			
<b>DESAFIOS</b>	<i>Plano de Ação 2018/2019 do NPISA/PORTO</i> : Caracterização dos recursos habitacionais existentes/quantificação de necessidades	Caracterização e acompanhamento do fenómeno no município	<i>Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica 2019 – 2020</i> : Quantificação de necessidades de habitação	

### 2.1.2. Disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas

A garantia do direito à habitação pressupõe também que todos têm direito, para si e para o seu agregado familiar, a uma habitação com ‘acesso permanente aos recursos naturais e comuns, água potável, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, instalações sanitárias e de limpeza, meios de conservação de alimentos, sistemas de recolha e tratamento de lixo, esgotos e serviços de emergência’, de acordo com *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* (ONU 2002, 25), sintetizados no *Quadro 18*.

A defesa deste direito é promovida, tanto no 1.º Direito (art. 5º), quanto na Lei de Bases da Habitação (art. 9º), documentos que reconhecem a necessidade de providenciar uma habitação condigna nos casos em que a ‘pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade (...)’

#### Lei de Bases da Habitação:

**Artigo 9º:** Condições da habitação – ‘(...) adequada aos seus residentes se a área, o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou de risco de promiscuidade.’

Os dados relativos a este direito, constam, numa primeira análise, no *Inquérito às Condições de Vida e Rendimento*, publicado pela Eurostat, dentro do qual existem dois indicadores de âmbito nacional que possibilitam, de forma aproximada, caracterizar a problemática associada, de acordo com o *Gráfico 4*:

- 19.4% (número provisório para 2018) e 20.4% (dados para 2017) da população demonstra incapacidade financeira para manter o lar adequadamente aquecido.

Essa problemática é acentuada quando apenas se considera a população em risco de pobreza<sup>5</sup>, neste caso, a percentagem sobe para 38.9%. Isso significa que praticamente metade da população em risco de pobreza não tem capacidade de manter o lar devidamente aquecido. Assim, é necessário considerar medidas no que respeita à precariedade e pobreza energética da população, por forma a que estes consigam, por direto, aceder às condições, pelo menos, mínimas de habitabilidade;

- 4% da população, dados para 2017, apresenta uma taxa de privação severa das condições da habitação<sup>6</sup>, sendo que a percentagem referente a pessoas em risco de pobreza é de 9.3% e inquilinos com rendas a preços inferiores ao mercado é de 9.2%, tendências que têm vindo a diminuir, como se verifica no gráfico 6.

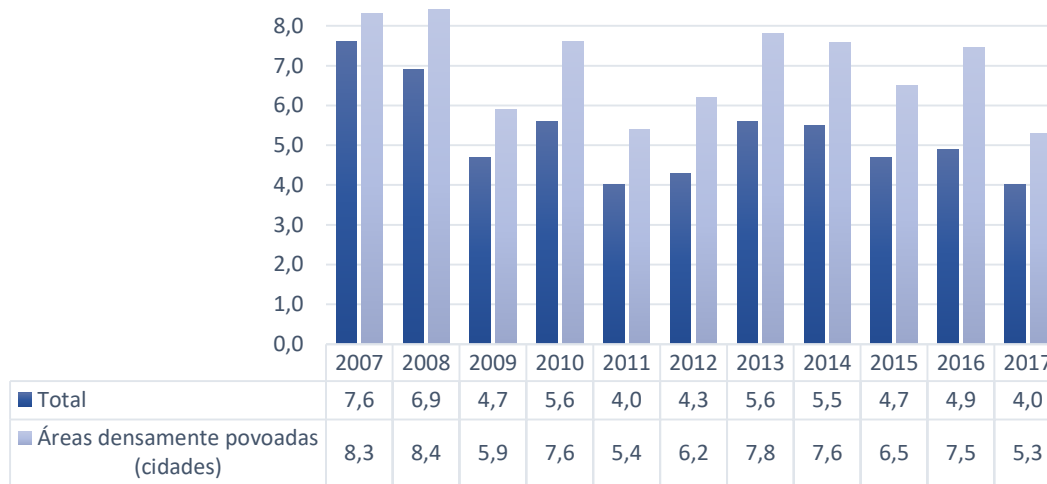
<sup>5</sup> De acordo com o EUROSTAT, fixado em 60% da mediana do rendimento disponível equivalente nacional após as transferências sociais.

<sup>6</sup> Ibidem, ‘condição da população residente que vive num espaço de habitação sobrelotado e com, pelo menos, um dos seguintes problemas: a) inexistência de instalação de banho ou duche no interior do alojamento; b) inexistência de sanita com autoclismo, no interior do alojamento; c) teto que deixa passar água, humidade nas paredes ou apodrecimento das janelas ou soalho; d) luz natural insuficiente num dia de sol.’

Os números referentes às pessoas em risco de pobreza - 38.9% não tem capacidade de manter o lar devidamente aquecido e 9.3% vive em privação severa das condições da habitação - demonstram a necessidade de intervenção, localizada, de reabilitação (ou em casos extremos demolição e construção nova), a fim de melhorar as condições atuais de alojamento. As medidas como adaptação do novo normativo legal, tornando-o aplicável ao edificado antigo ou, o incentivo de parcerias público-privadas com vista a reabilitação urbana, ou, do desenvolvimento de ações dirigidas às Juntas de Freguesia, capacitando-as financeiramente para pequenas intervenções de melhoria das condições de habitabilidade constituem exemplos de atuação.

**Gráfico 4: Taxa de privação severa da habitação por condição de pobreza e por regime de ocupação, 2013-2017**

Fonte: Eurostat, EU-SILC



A nível municipal, numa segunda análise, de acordo com dados dos CENSOS de 2011, existiam no município **2.322 alojamentos com carência de acesso a infraestruturas**, aproximadamente 2,4% do total de alojamentos.

Em 2017, visando atualizar o diagnóstico das carências habitacionais graves existentes no país, servindo de base à preparação e implementação do 1.º Direito, foi realizado um *Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional Porto (2017)* enquadrado no *Levantamento Nacional (2018)*, conforme dados apresentado no Quadro 17. Neste, identificaram-se um total de **2.093 famílias com privação de habitação severa** dispersas pelo município, aproximadamente 40% da NUT III e 8% do valor global nacional, constituindo estas, de acordo com o artigo 19º da Portaria n.º 230/2018, pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito. De sublinhar que, cerca de 61%. das situações identificadas encontravam-se dentro da tipologia habitacional ‘Ilhas’, reforçando a necessidade da adoção de medidas diferenciadas para solucionar problemas com uma expressão espacial diferenciada.

**Quadro 17: Nº de Famílias em Privação Severa da Habitação, com necessidade de realojamento**

Fonte: Levantamento Municipal (2017) e Nacional (2018) das Necessidades de Realojamento Habitacional


	Municipal	% de Municípes <sup>7</sup>	NUT III	Peso do Valor Município na NUT III	Portugal	Peso do Valor Município no Nacional
2017	2.093 <sup>8</sup>	2,24	5.222	40,08	25,762	8,12

<sup>7</sup> O nº teve por base o pressuposto ‘Dimensão média das famílias’ Censos 2011 para o Município do Porto’ de 2,3.

<sup>8</sup> Contabiliza diferentes casos de Reabilitação Geral, de Demolição, de Reabilitação Pontual, Demolição/Realojamento



**Quadro 18: Síntese da caracterização das problemáticas associadas ao critério 'Disponibilidade de Serviços, Materiais e Infraestruturas'**

<p><b>CONCEITO</b></p>	<p><b>ONU</b></p>	<p>'falta de acesso permanente aos recursos naturais e comuns, água potável, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, instalações sanitárias e de limpeza, meios de conservação de alimentos, sistemas de recolha e tratamento de lixo, esgotos e serviços de emergência'</p>										
	<p><b>1º Direito (art. 5º)</b></p>	<p><u>Insalubridade e insegurança</u>: 'a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade'</p>										
<p><b>DADOS EXISTENTES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Mapa 1: Percentagem de Alojamentos Familiares de Residência Habitual sem Instalações de Banho</b>                  Fonte: Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto, 2017, p. 16</p>  <p><b>Legenda</b></p> <table border="0"> <tr> <td>□ Freguesias</td> <td>% Alojamentos Res. sem Inst. Banho</td> </tr> <tr> <td>■ Ilhas</td> <td>0% - 4%</td> </tr> <tr> <td>• Bairros Sociais</td> <td>4% - 16%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16% - 50%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>50% - 100%</td> </tr> </table> <p>Fonte: Censos 2011 (INE)</p> <p style="text-align: right;">(Porto, 2011): <b>2.322 alojamentos com carência de acesso a infraestruturas (2.4%)</b></p>		□ Freguesias	% Alojamentos Res. sem Inst. Banho	■ Ilhas	0% - 4%	• Bairros Sociais	4% - 16%		16% - 50%		50% - 100%
□ Freguesias	% Alojamentos Res. sem Inst. Banho											
■ Ilhas	0% - 4%											
• Bairros Sociais	4% - 16%											
	16% - 50%											
	50% - 100%											
<p><b>FONTE DOS DADOS EXISTENTES</b></p>	<p>"Ilhas" do Porto - Levantamento e Caracterização, 2015; INE, Recenseamento da População e da Habitação; Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional, 2017</p>											

### 2.1.3. Acessibilidade Financeira

O pleno direito à habitação, pelas pessoas ou agregados familiares, deve garantir que os custos de uma habitação, adequada e permanente, suportados ‘devem situar-se a um nível que não ameace ou comprometa a satisfação de outras necessidades essenciais’ ONU (2002, 25), incumbindo ao estado, de acordo com o artigo 7º da Lei de Bases, o estabelecimento da criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar’.

O cumprimento deste princípio da acessibilidade habitacional, tal como denominado no artigo 3º: alínea a) do 1º Direito, pressupõe a adoção de medidas, como a atribuição de subsídios por forma a lidar com a taxa de esforço elevada decorrente do pagamento da renda da habitação.

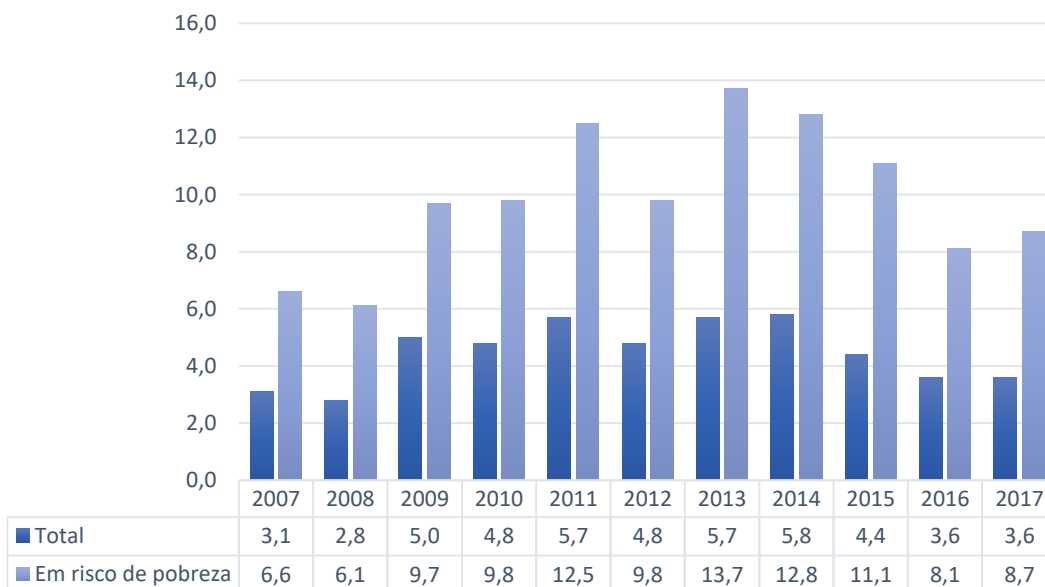
Ao nível nacional, de acordo com o *Inquérito às Condições de Vida e Rendimento*, do Eurostat, datado de 2017, **3,6% da população vive com rendas ou prestações em atraso**, sendo que a percentagem se agrava quando consideradas apenas as pessoas em risco de pobreza, 8,7%. No entanto, como se pode constatar pelo *Gráfico 5*, nos últimos anos, ocorreu um decréscimo da percentagem da população que vive com rendas ou prestações em atraso.

Pese embora este decréscimo, de acordo com o *Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Município do Porto - Demografia e Desenvolvimento Social* (2018, p. 59), ‘a evolução recente do mercado tem colocado em primeiro plano as dificuldades de acesso à habitação de um estrato social constituído por pessoas cujo rendimento é demasiado baixo para aceder ao crédito hipotecário ou ao mercado de arrendamento, mas suficientemente elevado para as tornarem elegíveis para o arrendamento social’.

Assim, torna-se indispensável a adoção de medidas para garantir, a todos, uma habitação condigna a preços comportáveis ao orçamento do agregado familiar, por exemplo, acompanhando as dinâmicas de mercado, no que respeita a subida dos preços/rendas face aos rendimentos ou desenvolvendo programas de arrendamento habitacional a custos acessíveis.

**Gráfico 5: Rendas e prestações em atraso, 2013-2017**

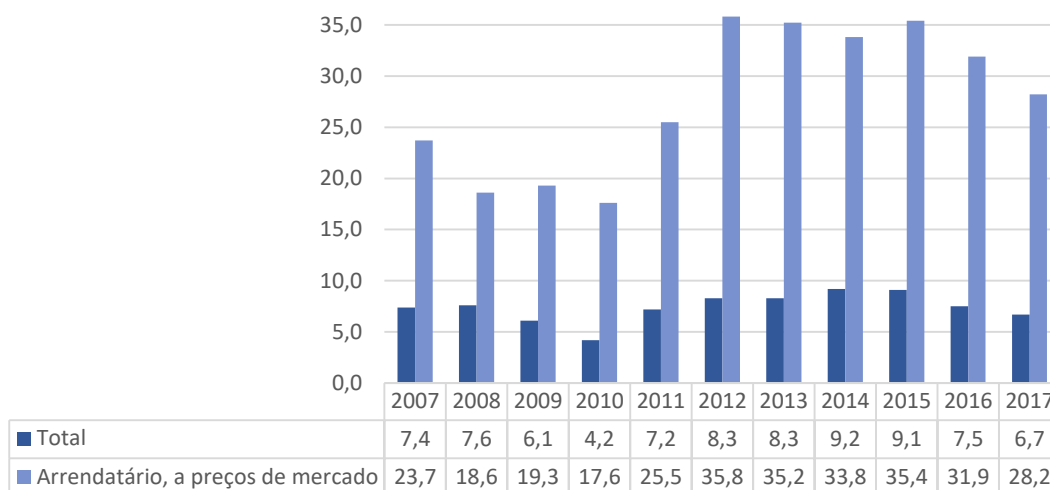
Fonte: Eurostat, EU-SILC



Um outro número relevante para este diagnóstico é a taxa de sobrecarga das despesas em habitação<sup>9</sup>, apresentado no *Inquérito às Condições de Vida e Rendimento*. O inquérito demonstra, para o ano de 2017, que a **taxa de sobrecarga da população nacional é de 6.7%**; e da população inquilina com renda a preço de mercado é de 28,2%. A diminuição, nos últimos anos das famílias com gastos em habitação superiores a 40% revela a ligação entre a problemática do acesso à habitação e o seu contexto económico e social mais geral

**Gráfico 6: Taxa de sobrecarga das despesas em habitação por condição de pobreza e Regime de Ocupação, 2013-2017**

Fonte: Eurostat. EU-SILC



Tendo em conta estes dados nacionais e, para compreender a possível dimensão desta problemática no município, ao nível das freguesias, elaborou-se um estudo que compara dois valores (ver síntese da ‘acessibilidade financeira’ no *Quadro 19*)

- o limite máximo de renda acessível, calculado de acordo com artigo 3º, ponto 2 do Decreto-Lei 68/2019 e, considerando as áreas brutas dos fogos mínimos [m2] preconizadas no artigo 67º, ponto 1 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e,
- o valor máximo comportável para os agregados habitacionais, i.e., calculado tendo em conta uma taxa de esforço de 35% do rendimento médio mensal do agregado mensal tal como preconizado no artigo 15º do Decreto-Lei n.º 68/2019. No que se refere ao R.M.M, considerou-se 9811€, 2º Quintil de rendimento bruto declarado do agregado fiscal, ano de 2016, de acordo com a Autoridade Tributária e Aduaneira e o INE (limite superior do rendimento dos 40% de agregados com rendimentos declarados mais baixos)

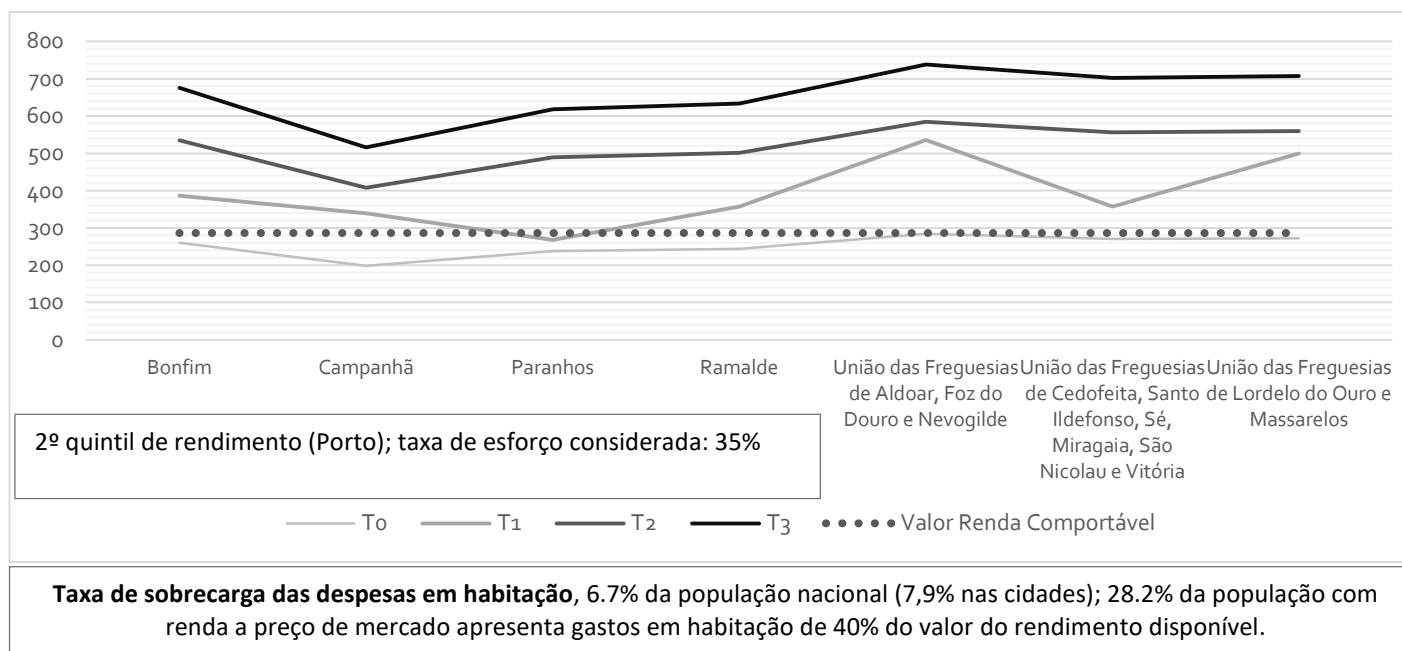
Os resultados da análise são muito expressivos, evidenciando a dificuldade de acesso ao mercado de arrendamento de uma parte muito significativa da população do município, dificuldade que se agrava num contexto de crescimento do valor mediano nas rendas (16% no período compreendido entre o 2º semestre de 2017 e o 2º semestre de 2018, com o valor máximo na freguesia do Bonfim de 24%).

<sup>9</sup> De acordo com a definição constante no website PORDATA, esta valor corresponde à ‘percentagem de inquilinos ou de proprietários cujos gastos em habitação, como renda, contas da água, eletricidade, entre outras, representam 40% ou mais do rendimento das famílias’.

**Quadro 19: Síntese da caracterização das problemáticas associadas ao critério 'Acessibilidade Financeira'**

<b>CONCEITO</b>	<b>ONU</b>	'Os custos da habitação suportados pelas pessoas ou agregados familiares devem situar-se a um nível que não ameace ou comprometa a satisfação de outras necessidades essenciais'
	<b>1º Direito</b> (art. 3º, a)	'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'

**Mapa 2: Máximo Renda Acessível, por tipologia, comparado com o Valor Máximo Comportável para os agregados habitacionais**  
 Fonte: Decreto-Lei 68/2019, Regulamento Geral das Edificações Urbanas



<b>FONTE DOS DADOS EXISTENTES ESPACIAL</b>	Autoridade Tributária e Aduaneira, Portal do INE - Rendimento bruto declarado do agregado fiscal; Valor de referência do preço de renda da habitação; EU-SILC
<b>DESAFIOS</b>	Articulação com programas de arrendamento acessível; necessidade do seu aprofundamento. Acompanhamento das dinâmicas de mercado (contexto de subida dos preços/rendas face aos rendimentos)

## 2.1.4. Habitabilidade

(...) grande parte do parque edificado do Porto apresenta, historicamente, índices de degradação superiores à média do país. (Oliveira et. al., 2018, p. 68)

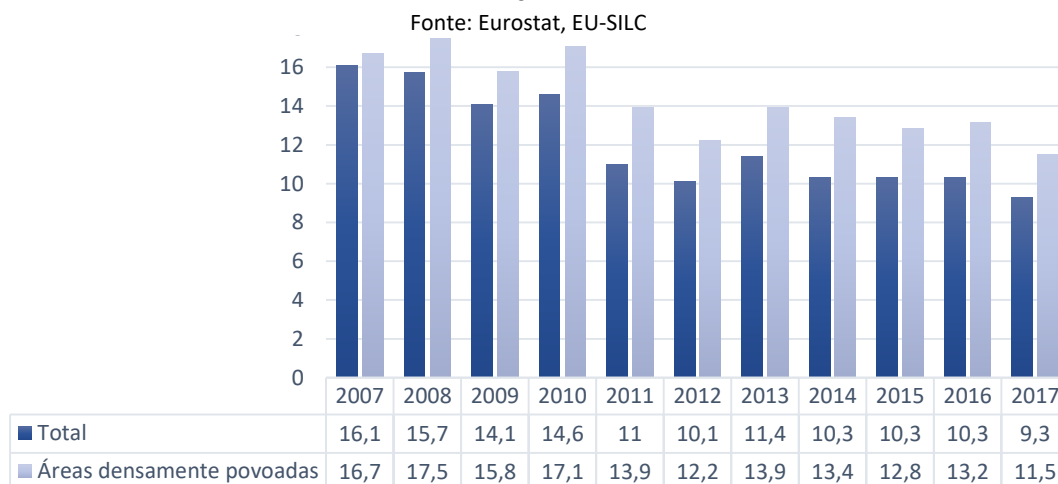
Uma habitação para ser considerada condigna, segundo o relatório *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* e o artigo 5º do 1º Direito, deve propiciar um espaço adequado, por um lado, protegendo os seus ocupantes do frio, da humidade, do calor, da chuva, do vento ou outros perigos, contribuindo para a garantia de saúde e segurança física deste. Por outro, adequando a composição do agregado com o número de divisões da habitação, evitando desta maneira a sobrelotação e o risco de promiscuidade., de acordo com a síntese apresentada no *Quadro 20*.

A metodologia utilizada para a identificação das 2.093 famílias em situação de grave carência habitacional, considerou, também, aspetos relacionados com o critério ‘Habitabilidade’: por um lado, a problemática da sobrelotação da habitação, por outro, a problemática associada com o estado de conservação do edificado.

No que concerne à primeira problemática, de acordo com os CENSOS de 2011, no Município do Porto existiam **2.968 alojamentos familiares com duas ou mais divisões em falta**, 3% do total, existindo, por seu lado **13.791 famílias residentes em situação de sobrelotação**, 13.8% do total municipal.

Mais recentemente, ao nível nacional, o *Inquérito às Condições de Vida e Rendimento*, preconizado pela Eurostat, quantificou a **taxa de sobrelotação da habitação em 9,3%**, sendo que, em áreas densamente povoadas, caso do Município do Porto, este número sobe para 11,5%, como demonstra o *Gráfico 7*.

**Gráfico 7: Taxa de sobrelotação da habitação por condição de pobreza e Regime de Ocupação, 2013-2017**

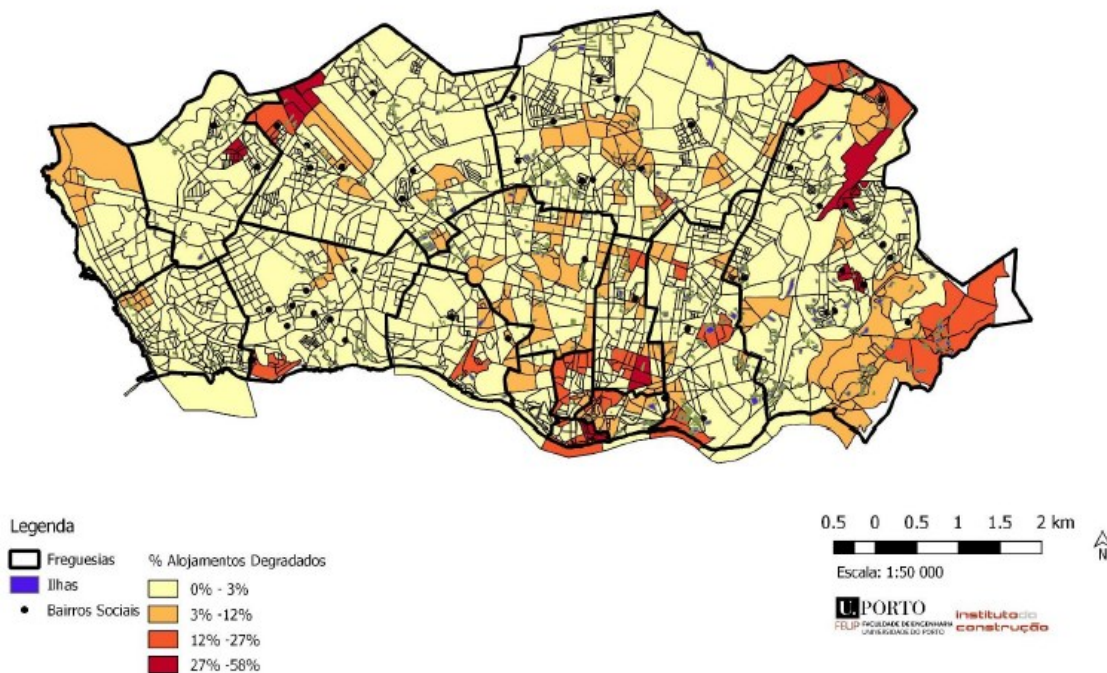


Não obstante, nos últimos anos, os valores da taxa de sobrelotação terem sofrido um decréscimo, como se constata pelo gráfico, salienta-se que estes ainda se encontram num patamar elevado, cerca de 10% do total, sendo necessária a adoção de medidas, em parceria com as Juntas de Freguesia, Associações de Moradores e Rede Social, a fim de fornecer o devido acompanhamento às famílias, realojando estas, dentro do possível, em zonas próximas do habitat inicial.

Relativamente à segunda problemática, o estado de conservação do edificado, de acordo com os CENSOS de 2011 e o *Mapa 3*, no Município do Porto existiam **2457 alojamentos de residência habitual muito degradados ou a necessitar de grandes reparações**, 2.5% do total municipal. Nesse sentido, torna-se relevante medidas territorializadas que incorporam múltiplos e variados agentes e instrumentos de maneira articulada, adaptadas à heterogeneidade de situações, bem como às diferentes condições de localização urbana.

**Mapa 3: Percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual muito degradados ou a necessitar de grandes reparações.**

Fonte: Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional Porto, 2017, p. 15



Fonte: Censos 2011 (INE)

No que diz respeito à espacialização destas situações, salienta-se a existência de duas zonas distintas em que a incidência dos problemas habitacionais é superior à média do município no que se refere às problemáticas analisadas (sobrelotação e degradação física), nomeadamente as freguesias mais centrais (União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória) e a freguesia de Campanhã.

**Quadro 20: Síntese da caracterização das problemáticas associadas ao critério 'Habitabilidade'.**

CONCEITO	ONU	'espaço adequado e proteger do frio, da humidade, do calor, da chuva, do vento ou outros perigos para a saúde, dos riscos devidos a problemas estruturais e de vetores de doença. Segurança física dos ocupantes deve ser igualmente garantida'.
	1º Direito (art. 5º)	<p><u>Insalubridade e insegurança:</u> (...) segurança estrutural, estanquidade e higiene, edificação sem condições mínimas de habitabilidade.</p> <p><u>Sobrelocação:</u> Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE.</p>

DADOS EXISTENTES	<b>Quadro 21: Informação existente relativamente à problemática das condições de salubridade e, estado de conservação</b>				
	Fonte: Eurostat, EU-SILC (2018) e Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017)				
	Nº DE PESSOAS E FAMÍLIAS SEM ACESSO A UMA HABITAÇÃO ADEQUADA	<b><u>2.093</u> famílias a realojar</b>	<i>Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017)</i>	Municipal	2017
	TAXA DE SOBRELOTAÇÃO DA HABITAÇÃO	<b><u>11,5%</u></b> da população que vive em cidades, valor superior à média nacional, <u>9,3%</u>	Eurostat, EU-SILC	Nacional	2018
	TOTAL DA POPULAÇÃO QUE VIVE NUMA HABITAÇÃO COM UM TELHADO INAPROPRIADO, PAREDES, CHÃO OU FUNDAÇÃO ORA COM HUMIDADE, ORA EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<u>25,5%</u>			2017
INE, 2011 (Porto): 13.791 famílias em situação de sobrelocação (13,8%); 2.968 alojamentos familiares com 2 ou mais divisões em falta (3%); 2.457 alojamentos de residência habitual muito degradados ou a precisar de grandes reparações (2,5%)					
FONTE DOS DADOS EXISTENTES	EUROSTAT, EU-SILC; <i>Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional, 2017</i>				

### 2.1.5. Facilidade de acesso de direito à habitação e Respeito pelo ambiente cultural

Uma habitação condigna, de acordo com relatório *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* (2002), deve de ser acessível a todos, por um lado, garantindo pleno acesso à habitação aos **grupos vulneráveis**, nomeadamente as crianças e jovens, os imigrantes e das minorias étnicas (e.g. as comunidades ciganas), as pessoas com deficiência ou incapacidade, as pessoas idosas/seniores, as pessoas com comportamentos aditivos e dependências.

Por outro, assegurando a tais grupos uma habitação adequada às suas características específicas, proporcionando, por exemplo condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma, princípio das acessibilidades (art. 3º do 1º Direito).

Assim, por forma a assegurar a participação, bem como a defesa dos interesses específicos das pessoas e dos grupos mais vulneráveis deve-se: i) adotar políticas locais de habitação que promovam a igualdade, o reconhecimento de soluções habitacionais adaptadas a estes grupos, evitando fenómenos de segregação territorial, bem como ii) articular as políticas locais de habitação com outros instrumentos de política, estratégias, planos estratégicos, entre outros, os quais incluem, de forma mais específica as particularidades destes grupos no âmbito da habitação.

Relativamente à vulnerabilidade social, o Município do Porto, de acordo com o estudo *Referencial de Coesão Social* (2014, 62 - 64), apresenta os valores mais elevados, no que respeita, por um lado, à vulnerabilidade associada à composição familiar (sendo a monoparentalidade um dos fatores mais expressivos) e, por outro, no que respeita à vulnerabilidade associada a grupos de Risco (população infetada com HIV, problemas associados à droga, pessoas sem-abrigo, crianças institucionalizadas, ou outros), fazendo com que seja necessária a adoção de respostas adaptadas de alojamento, quer seja temporário ou permanente, que respeitem as especificidades desses grupos.

Além disso, acrescentam-se ao conjunto de vulnerabilidades citadas, no âmbito do acesso ao direito à habitação, duas problemáticas que necessitam de uma resposta urgente, num futuro próximo:

- as novas necessidades habitacionais decorrentes do envelhecimento populacional. De acordo com as *Estimativas Anuais da População Residente* realizadas pelo INE, no ano de 2017 o **índice de envelhecimento**<sup>10</sup> **no município foi de 221.6**, por volta de 143% e 150% do valor da NUT III e do valor nacional, respetivamente.

O relatório *Caracterização e Diagnóstico do Município do Porto - Dinâmicas Territoriais e Centralidades* (2018, 157) reforça a existência dessa nova realidade, através da síntese da Vulnerabilidade Social apresentada no *Quadro 24 e Quadro 25*, no qual 31.7% das subseções é marcada pelo envelhecimento da população residente.

---

<sup>10</sup> De acordo com o website do INE, trata-se da 'relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 (10<sup>2</sup>) pessoas dos 0 aos 14 anos)'.



Nesse sentido a promoção de medidas relacionadas com o envelhecimento da população, como a possibilidade de construção de habitação colaborativa<sup>11</sup>, em parceria com as Cooperativas, com a Santa Casa da Misericórdia, com a Rede Social, entre outras entidades – torna-se uma estratégia atrativa, uma vez que se adapta à comunidade sénior (ou intergeracional), conferindo autonomia e, oferta qualificada, reduzindo não apenas as despesas decorrentes da habitação, mas também a solidão e o isolamento crescente deste grupo etário.

- a necessidade de proporcionar condições de acessibilidade para as pessoas com mobilidade reduzida, tanto ao nível do elevador, como ao nível da acessibilidade da entrada a pessoas de mobilidade reduzida. Isto porque, segundo os CENSOS de 2011 e o *Quadro 22*, **68,6% dos edifícios do município não possuía entrada acessível à circulação em cadeira de rodas**, havendo, como se constata pelo quadro acima uma diferente espacialização do problema, de referir os 82.8% nas freguesias mais centrais (União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória); e de acordo com o *Diagnóstico Realidade Social Porto (2019, 70)* constata-se que a maioria dos edifícios do município não possui as condições mínimas exigidas de acessibilidade.

<b>Quadro 22: Rácio entre edifícios com entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas e a totalidade de edifícios construídos</b>			
Fonte: INE, CENSOS 2011			
	<i>Percentagem por Freguesia</i>	<i>Percentagem do Município</i>	<i>Percentagem Nacional</i>
BONFIM	76,8	68,6	64,1
CAMPANHÃ	68,9		
PARANHOS	60,6		
RAMALDE	54,3		
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALDOAR, FOZ DO DOURO E NEVOGILDE	44,5		
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CEDOFEITA, SANTO ILDEFONSO, SÉ, MIRAGAIA, SÃO NICOLAU E VITÓRIA	82,8		
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LORDELO DO OURO E MASSARELOS	61,4		

Nessa perspetiva, tendo como referência as medidas no âmbito da habitação preconizadas pelos diferentes planos, estratégias ou planos estratégicos (ver *Quadro 23*), surge a necessidade de ‘adaptação, sempre que possível, do parque habitacional às exigências de acessibilidade universal’; da criação de uma ‘linha de financiamento para a realização de obras em habitação própria permanente, dirigida a pessoas com deficiências e incapacidades’ (ou outras com mobilidade reduzida) , entre outras medidas.

Além disso, é importante, incentivar a adoção de boas práticas de acessibilidade e segurança aquando da criação/ reabilitação de edifícios, propiciando a todos o pleno direito de acesso, físico, à habitação.

<sup>11</sup> Menção feita no Art. 51º, alínea b) da Lei de Bases da Habitação (2019) – ‘Outras Modalidades de acesso à habitação própria ou permanente: (...) b) Habitação colaborativa, em que a habitação coexiste com espaços e serviços comuns partilhados.’

**Quadro 23: As medidas no âmbito da habitação em Instrumentos de Política Nacional ou Municipal relacionados com os diferentes Grupos Vulneráveis**

Fontes: Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência (2006); Estratégia Nacional para a Deficiência 2011 -2013; Estratégia nacional para o envelhecimento ativo e saudável 2017-2025; Guia para a Construção de Cidades Amigas das Crianças (2016); Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021; Plano Estratégico para as Migrações 2015-2020; Plano Nacional para a Redução dos Comportamentos Aditivos e das Dependências 2013-2020

<i>Grupos Vulneráveis/ Desfavorecidos</i>	<i>Instrumentos de Política (Nacional ou Municipal)</i>	<i>Medidas no âmbito da habitação</i>
<b>CRIANÇAS E JOVENS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE</b>	Guia para a Construção de Cidades Amigas das Crianças (2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021</i> (p. 183) Incluir 'respostas diversificadas como, creches, pré-escolar, OTL, apoio ao estudo (...) acesso à cultura; apoio psicopedagógico, apoio médico, apoio psicológico, apoio social; <u>estruturas residenciais</u>; e ainda programas de intervenção em áreas diversas';</li> <li>• De acordo com o <i>Guia para a Construção de Cidades Amigas das Crianças</i>(2016, p. 20), 'uma Cidade Amiga das Crianças <u>assegura o acesso de todas as crianças a serviços essenciais</u> (saúde, educação, <u>habitação</u>, água potável e saneamento) (...)', respeitando desta forma o Direito de Sobrevivência e Desenvolvimento desta (p. 9).</li> </ul>
	Estratégia do Conselho da Europa sobre os Direitos das Crianças 2016-2021	
	Plano Municipal de Juventude do Porto (2017)	
<b>IMIGRANTES E MINORIAS ÉTNICAS</b> (ex. Comunidades Ciganas)	Plano Estratégico para as Migrações 2015-2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021</i> (p. 199) 'Desenvolver uma política concertada de <u>alojamento temporário e de habitação permanente para pessoas migrantes ou pessoas de minorias étnicas</u>', estando de acordo com a medida 33 postulada no <i>Plano Estratégico para as Migrações 2015-2020</i> (p. 25) 'Promoção da integração de imigrantes na área da habitação', sendo esta monitorada com o indicador 'Número de famílias de minorias étnicas e de imigrantes realojadas em habitação social/ano'; No que diz respeito aos documentos, <i>Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas</i>(2018) e <i>Plano Local de Integração de Comunidades Ciganas na Cidade do Porto 2019- 2021</i>, o grupo de medidas associadas à Comunidade Cigana, considerado como sendo um dos grupos a ter em conta na resolução dos problemas habitacionais (ver art. 3º, alínea f) do Decreto Lei 37/ 2018), encontra-se analisado num outro quadro associado a este critério, Facilidade de Acesso à Habitação.</li> </ul>
	Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (2018)	
	Estratégia Nacional para a Igualdade e a Não Discriminação 2018-2030 "Portugal + Igual"	
	Plano Local de Integração de Comunidades Ciganas na Cidade do Porto 2019- 2021	
<b>PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU INCAPACIDADE</b> (população com problemas de saúde: Doentes crónicos, Doentes mentais, Doentes terminais, Seropositivos)	Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021</i> (p. 190) 'desenvolver uma política concertada de alojamento temporário e de habitação permanente para pessoas com problemas de foro mental', respeitando o postulado no art. 28º, alínea d) da <i>Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência</i> (2006), '<u>assegurar o acesso das pessoas com deficiência aos programas públicos de habitação</u>'.</li> <li>• Medidas relacionadas com a habitação, constantes na <i>Estratégia Nacional para a Deficiência 2011 -2013</i>: 64 e 65º - 'Executar o aumento da capacidade das residências autónomas (RA) e dos lares residenciais (LR); 72º - 'Criar uma linha de <u>financiamento para a realização de obras em habitação própria permanente, dirigido a pessoas com deficiências e incapacidades</u>'; 81º - 'Avaliar e rever do Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, que define as <u>condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais</u>'.</li> </ul>
	Estratégia Nacional para a Deficiência 2011-2013	
	Programa Nacional para a Saúde Mental 2017 - 2020	
	Estratégia para a Incapacidade 2017-2023	
	Plano Municipal de Saúde (2018)	

<b>Quadro 23: As medidas no âmbito da habitação em Instrumentos de Política Nacional ou Municipal relacionados com os diferentes Grupos Vulneráveis (continuação)</b>		
PESSOAS EM SITUAÇÃO DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA OU DE GÉNERO	Plano Municipal Contra a Violência (2013 - 2015)	Grupo de medidas anteriormente abordado, aquando do estudo das problemáticas associadas à <u>Segurança legal da ocupação</u>
	Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica 2019-2020	
<b>PESSOAS IDOSAS/SÉNIORES (População residente com 65 ou + anos sozinha)</b>	Estratégia Nacional para o Envelhecimento Ativo e Saudável 2017-2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021</i> (p. 85) 'Incentivar o envelhecimento nos contextos de proximidade das pessoas idosas (Ageing in Place), <u>apoiando e dinamizando a criação de respostas inovadoras ao nível da habitação ou de adequação/reabilitação de estruturas residenciais existentes</u>', relacionado com a medida 20. da <i>Estratégia nacional para o envelhecimento ativo e saudável 2017-2025</i> (p. 31) 'Incentivar o envelhecimento no contexto de proximidades da pessoa idosas (ageing in place)';</li> <li>• Medida 21. da <i>Estratégia nacional para o envelhecimento ativo e saudável 2017-2025</i> (p. 32), 'Incentivar o <u>desenvolvimento de tecnologia e do design inclusivo/universal na construção e adaptação de edifícios habitacionais e no mobiliário urbano que seja promotor de atividade física e autonomia das pessoas idosas</u>';</li> <li>• Medida 23, idem (p. 33), 'Incentivar a <u>adoção das boas práticas de acessibilidade e segurança propostas para a criação de edifícios</u>, cidades e ambientes amigos das pessoas idosas'</li> </ul>
	Políticas e Práticas: Evidência e Capacitação – Envelhecimento Ativo (AMP, 2018)	
PESSOAS SEM-ABRIGO	Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas Sem-Abrigo (2009-2015)	Grupo de medidas anteriormente abordado, aquando do estudo das problemáticas associadas à <u>Segurança legal da ocupação</u>
	Plano de Ação NPISA – Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo 2019-2020	
<b>PESSOAS COM COMPORTAMENTOS ADITIVOS E DEPENDÊNCIAS (CAD) (ex. Toxicodependentes)</b>	Plano Nacional para a Redução dos Comportamentos Aditivos e das Dependências 2013-2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plano de Desenvolvimento Social 2019 - 2021</i> (p. 193) '<u>Adequar as respostas de alojamento, temporário ou permanente, às particularidades das pessoas com CAD</u>', domínio prioritário de intervenção de acordo com a Ação 26ª 'Medidas de suporte habitação, emprego e educação' do Objetivo Específico 7: Reduzir as comorbidades associadas aos CAD do <i>Plano Nacional para a Redução dos Comportamentos Aditivos e das Dependências 2013-2020</i> (p. 21)</li> </ul>
	Plano Operacional de Respostas Integradas: Resumo do Diagnóstico dos CAD (2017)	

**Quadro 24: Síntese da caracterização das problemáticas associadas ao critério Facilidade de acesso (ao direito à habitação) e Respeito do ambiente cultural**

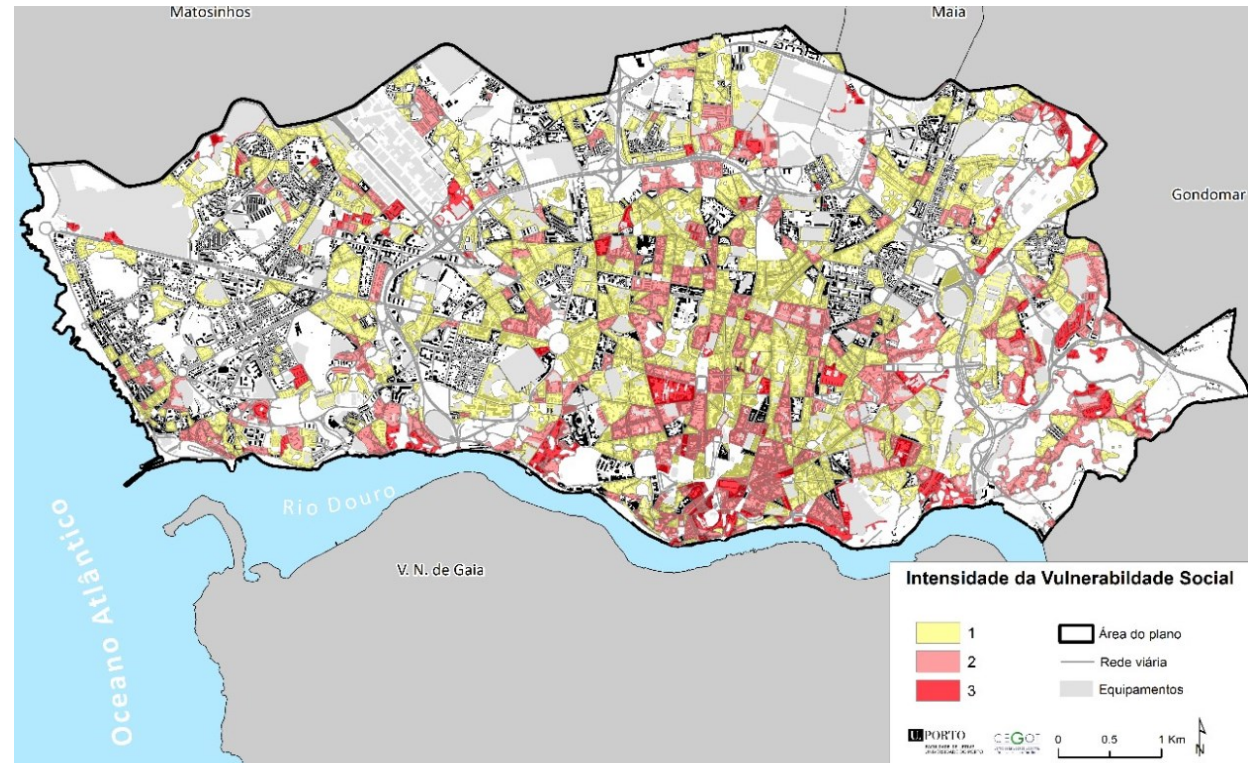
	<b>ONU</b>	'Acessível aos que a ela têm direito. Os grupos desfavorecidos devem ter pleno acesso, permanentemente, aos recursos adequados, em matéria de habitação' 'A arquitetura, os materiais de construção utilizados e as políticas subjacentes devem permitir a expressão da identidade e diversidade culturais'														
	<b>1º DIREITO</b> (ART. 3º, F E K)	'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; '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'														
	<b>1º DIREITO</b> (ART. 5º)	<u>Inadequação</u> : 'incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem' <u>Precariedade</u> : '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'														
<b>CONCEITO</b>	<b>TENDO EM CONTA DIVERSOS DOCUMENTOS</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">GRUPOS VULNERÁVEIS/ GRUPOS DESFAVORECIDOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Beneficiários ativos de prestações da Segurança Social: beneficiários do Rendimento Social de Inserção, entre outros</td></tr> <tr><td>Crianças e jovens em situação de vulnerabilidade</td></tr> <tr><td>Famílias cuja sobrevivência depende de apoios sociais</td></tr> <tr><td>Imigrantes e minorias étnicas (ex. Comunidades Ciganas)</td></tr> <tr><td>Indivíduos incapacitados para o trabalho (pensionistas por invalidez)</td></tr> <tr><td>Pessoas com deficiência ou incapacidade (população com problemas de saúde: Doentes crónicos, Doentes mentais, Doentes terminais, Seropositivos)</td></tr> <tr><td>Pessoas em risco de pobreza</td></tr> <tr><td>Pessoas em situação de violência doméstica ou de género</td></tr> <tr><td>Pessoas idosas/ seniors: População residente com 65 ou + anos sozinha</td></tr> <tr><td>Pessoas que vivem em zonas sujeitas a catástrofes naturais</td></tr> <tr><td>Pessoas Sem Abrigo</td></tr> <tr><td>População residente desempregada</td></tr> <tr><td>Pessoas com comportamentos aditivos e dependências (ex. Toxicodependentes)</td></tr> </tbody> </table> <p><b>FONTES:</b> Decreto-Lei n.º 37/2018, 1º Direito; O Direito Humano a uma Habitação Condigna, Nações Unidas, 2002; Plano Diretor Municipal, 2012; Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Porto, 2015; Plano de Desenvolvimento Social do Porto 2014-2017; Diagnóstico Realidade Social Porto, 2019; Referencial de Coesão Social, 2014; Relatório de Indicadores Sociais, 2013; Relatório e Desenvolvimento Social _ Demografia e Desenvolvimento Social, 2018; Relatório e Desenvolvimento Social _ Ocupação Funcional - Dinâmicas Territoriais e Centralidades, 2018; Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território, 2015; Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, 1º Direito</p>	GRUPOS VULNERÁVEIS/ GRUPOS DESFAVORECIDOS	Beneficiários ativos de prestações da Segurança Social: beneficiários do Rendimento Social de Inserção, entre outros	Crianças e jovens em situação de vulnerabilidade	Famílias cuja sobrevivência depende de apoios sociais	Imigrantes e minorias étnicas (ex. Comunidades Ciganas)	Indivíduos incapacitados para o trabalho (pensionistas por invalidez)	Pessoas com deficiência ou incapacidade (população com problemas de saúde: Doentes crónicos, Doentes mentais, Doentes terminais, Seropositivos)	Pessoas em risco de pobreza	Pessoas em situação de violência doméstica ou de género	Pessoas idosas/ seniors: População residente com 65 ou + anos sozinha	Pessoas que vivem em zonas sujeitas a catástrofes naturais	Pessoas Sem Abrigo	População residente desempregada	Pessoas com comportamentos aditivos e dependências (ex. Toxicodependentes)
GRUPOS VULNERÁVEIS/ GRUPOS DESFAVORECIDOS																
Beneficiários ativos de prestações da Segurança Social: beneficiários do Rendimento Social de Inserção, entre outros																
Crianças e jovens em situação de vulnerabilidade																
Famílias cuja sobrevivência depende de apoios sociais																
Imigrantes e minorias étnicas (ex. Comunidades Ciganas)																
Indivíduos incapacitados para o trabalho (pensionistas por invalidez)																
Pessoas com deficiência ou incapacidade (população com problemas de saúde: Doentes crónicos, Doentes mentais, Doentes terminais, Seropositivos)																
Pessoas em risco de pobreza																
Pessoas em situação de violência doméstica ou de género																
Pessoas idosas/ seniors: População residente com 65 ou + anos sozinha																
Pessoas que vivem em zonas sujeitas a catástrofes naturais																
Pessoas Sem Abrigo																
População residente desempregada																
Pessoas com comportamentos aditivos e dependências (ex. Toxicodependentes)																

**Quadro 25: Facilidade de acesso (ao direito à habitação) e Respeito do Ambiente Cultural**

**Mapa 4 - Síntese da intensidade da vulnerabilidade social, por subsecção, tendo por base dados dos Censos de 2011**

Fonte: Marques, T. (coord), 2018, p.158

DADOS EXISTENTES



INE, CENSOS 2011: 68.6%, Rácio entre edifícios com entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas e a totalidade de edifícios

DESAFIOS

**Reconhecimento:** participação das comunidades e grupos vulneráveis nas políticas locais de habitação e na promoção das soluções habitacionais.  
**Integração das políticas dirigidas aos grupos vulneráveis.** Preocupação com a inclusão: respostas habitacionais que favoreçam a integração e evitem a segregação territorial (desenvolvimento social; “gestão do habitat”).  
 Atenção às necessidades decorrentes do envelhecimento populacional, das (i)migrações.

### 2.1.6. Localização/Inserção urbana

Por último, uma habitação condigna deve inserir-se, segundo *O Direito Humano a uma Habitação Condigna* (2002, 26) num ‘local onde existam possibilidades de emprego, serviços de saúde, escolas, centros de cuidados infantis e outras estruturas sociais’, promovendo desta forma a integração social da pessoa ou do agregado familiar nas comunidades residentes, evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socio territorial. (art. 3º 1º Direito).

#### Lei de Bases da Habitação:

**Artigo 6º:** Acesso a serviços públicos essenciais, transportes e equipamento social – ‘(...) acesso a serviços essenciais, definidos em legislação própria e a uma rede adequada de transportes e equipamento social (...)’

**Artigo 14º:** Habitat – ‘(...) inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.’

**Artigo 15º:** Rede adequada de equipamentos e transportes – ‘(..) existência de uma rede adequada de equipamento social e de transportes.’

A garantia deste direito remete-nos para a noção de habitat, defendida no artigo 14º da Lei de Bases, a habitação deve inserir-se num contexto territorial e social exterior à unidade residencial que permita o acesso à rede de transporte e de equipamento coletivo, quer sejam eles no âmbito da cultura, do desporto, do desenvolvimento social, da educação, do lazer, da saúde, ou até mesmo no que respeita ao emprego, permitindo dessa forma a ‘fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva’, contribuindo para a ‘qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade’

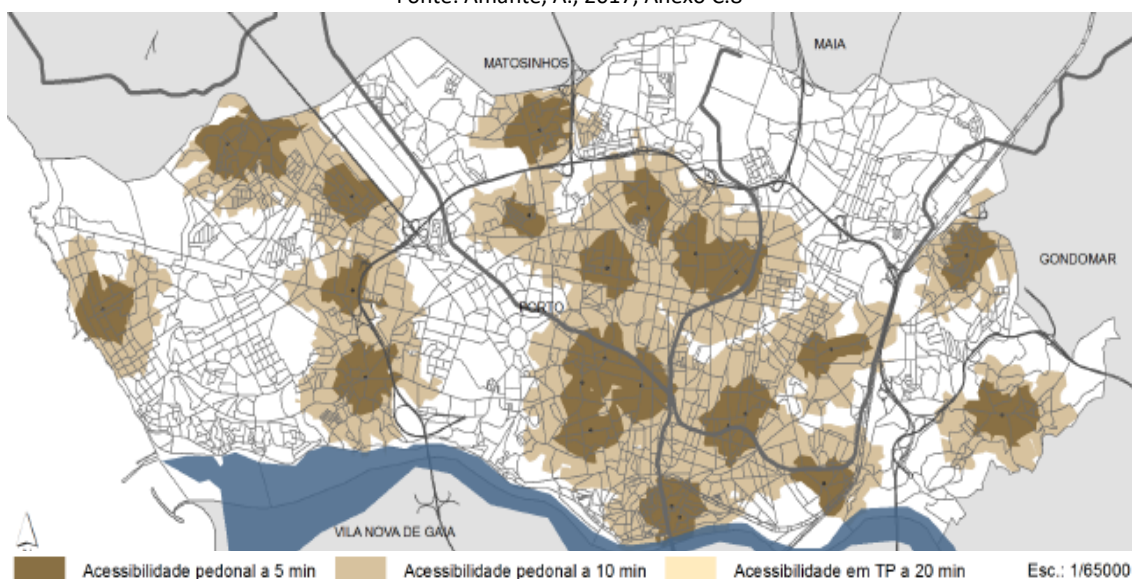
No Município do Porto, de acordo com o relatório *Caracterização e Diagnóstico - Ocupação dos Solos* (2018), **existe uma distribuição homogénea de equipamentos coletivos**, principalmente os relacionados com a provisão de bens e serviços, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, de acordo com a síntese apresentada no *Quadro 26*.

Exemplos disso são os equipamentos no domínio da saúde, veja-se a título de exemplo o *Mapa 5* abaixo que demonstra a proximidade pedonal a Centros de Saúde; ou no domínio da Cultura, segundo o *Relatório de Caracterização e Diagnóstico - Rede de Equipamentos de Utilização Coletiva* (2018, 51), existe no município uma ‘oferta cultural diversificada’, representada por alguns equipamentos âncora, particularmente a Casa da Música, o Museu da Arte Contemporânea de Serralves, o Centro Nacional da Fotografia, o Museu Soares dos Reis, a Casa do Infante, o Coliseu do Porto, entre outros.

Relativamente à rede de equipamentos educativos, esta, de acordo a *Revisão da Carta Educativa do Porto* (2017, 151 e 152) apresenta-se, i) com uma boa cobertura geográfica, para todos os níveis de ensino, atente-se na figura abaixo, que demonstra a acessibilidade pedonal e por transporte público às escolas básicas públicas; ii) com equipamentos, e espaços exteriores, requalificados, nem todos no entanto, apresentando as condições de conforto exigidas; iii) com uma prática ‘enraizada de cedência de espaços à comunidade’, reforçando a noção de habitat, por meio da aproximação, do envolvimento, incentivo a parcerias, reconhecendo a importância destes equipamentos como ‘espaços âncora’ de integração social, de vivência da comunidade local (ver *Mapa 6*).

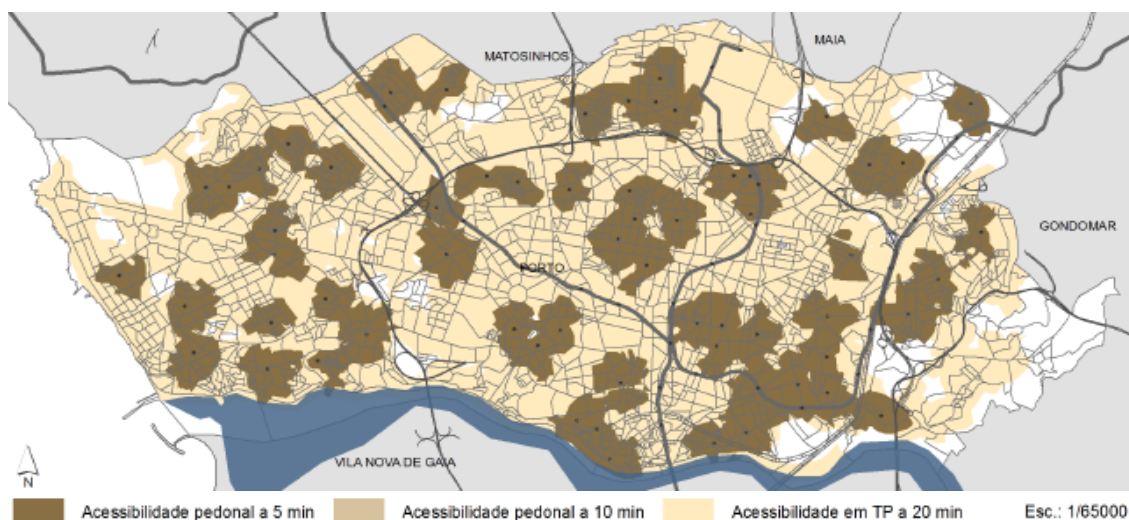
### Mapa 5: Acessibilidade pedonal aos Centros de Saúde

Fonte: Amante, A., 2017, Anexo C.8



### Mapa 6: Acessibilidade pedonal e Transporte Público às Escolas Básicas Públicas

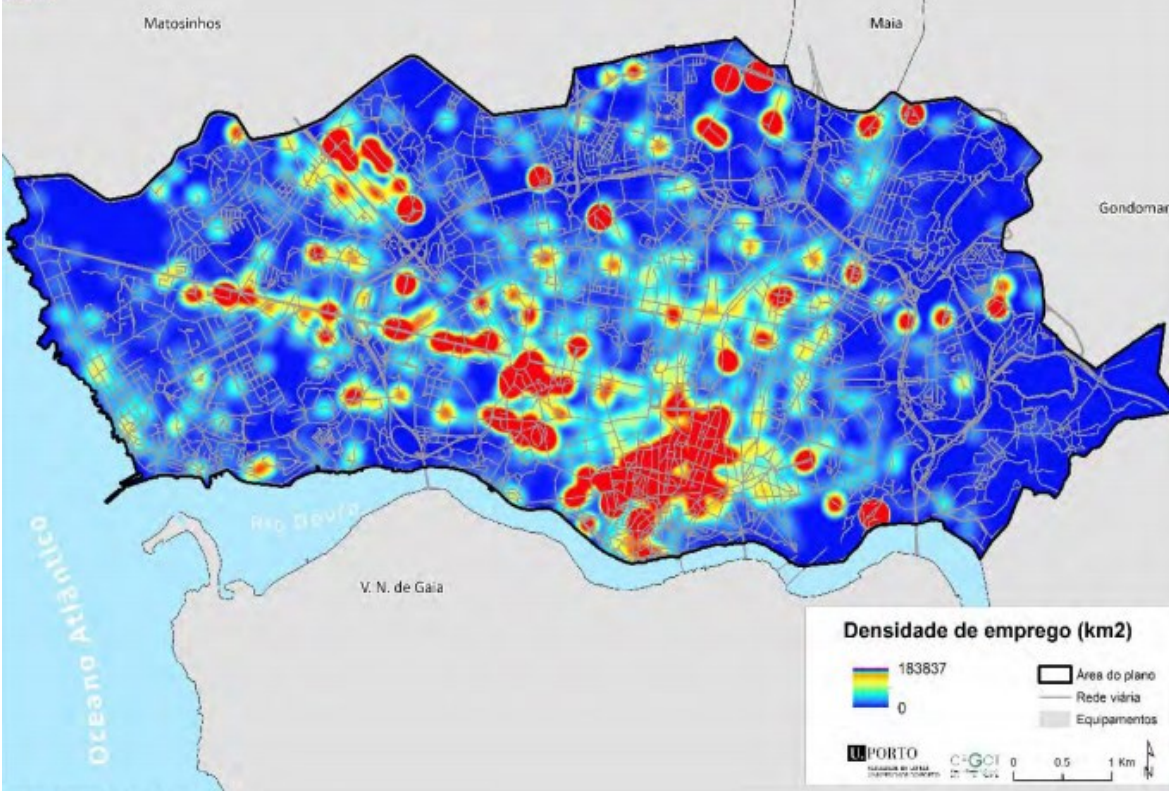
Fonte: Amante, A., 2017, Anexo C.4



Não obstante, existem em todos os níveis ‘equipamentos que carecem de requalificação face às atuais debilidades no seu estado de conservação’, os quais com a ‘forte concorrência da rede privada’, aliada à ‘perspetiva de uma redução significativa de alunos’, em 2021 e 2025, com o tempo (alguns deles neste momento já se encontram) podem ficar em regime de subocupação, tornando necessária a adoção de medidas relativas à gestão dos equipamentos, bem como dos espaços afetos.

Por último, no que se refere à localização do emprego, o Município do Porto é, segundo *Relatório Caracterização e Diagnóstico - Pessoas e Atividades, Dinâmicas Económicas* (2018, 51), o ‘principal pólo de emprego da Região Norte, sobretudo em relação às profissões mais qualificadas’, estando este, tal como demonstra o mapa da densidade de emprego, fortemente concentrado na áreas mais consolidadas da cidade, por exemplo na União de Freguesias do Centro (Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória).

**Quadro 26: Síntese da Caracterização das Problemáticas associadas ao critério Localização (inserção urbana)**

<p><b>CONCEITO</b></p>	<p><b>ONU</b></p>	<p>'Deve situar-se num local onde existam possibilidades de emprego, serviços de saúde, escolas, centros de cuidados infantis e outras estruturas sociais'.</p>
	<p><b>1º Direito</b> (art. 3º, c)</p>	<p><i>Princípio da integração social:</i> 'assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando – se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial'.</p>
<p><b>DADOS EXISTENTES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Mapa 7: Densidade de emprego, km<sup>2</sup>, no concelho do Porto</b></p> 	
<p><b>DESAFIOS</b></p>	<p><b>Territorialização das estratégias.</b></p>	



**Quadro 27: Síntese das carências habitacionais do Município do Porto**

		<i>Indicadores Quantitativos</i>	<i>Informação existente</i>	<i>Fonte</i>
<b>SEGURANÇA LEGAL DA OCUPAÇÃO</b>	<i>População sem abrigo</i>	Nº de pessoas na condição de sem abrigo	<b>696</b>	<i>Plano Ação NPISA Porto 18-19 – dados municipais, 2019</i>
	<i>Em risco de despejo por falta de pagamento</i>	Nº Consultas relacionadas com Despejos	<b>28</b>	<i>Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal – dados municipais, 2018/ 2019</i>
	<i>Vítimas de Violência Doméstica</i>	Nº de ocorrências registados pelas Subunidades Policiais do Comando Metropolitano	<b>991</b>	<i>Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica 2019 – 2020, 2016</i>
<b>DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS, MATERIAIS E INFRAESTRUTURAS</b>	<i>Situações de grave carência habitacional</i>	Nº de alojamentos com carência de acesso a infraestruturas	<b>2.332</b>	<i>INE CENSOS – dados municipais, 2011</i>
		Nº de pessoas e famílias com privação habitação severa	<b>2.093</b>	<i>Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional Porto, 2017</i>
		Taxa de privação severa das condições da habitação	<b>4.0%</b>	Eurostat, EU-SILC – dados nacionais, 2017 e 2018, respetivamente
		Percentagem, incapacidade de manter o lar adequadamente aquecido	<b>19,40%</b>	
<b>ACESSIBILIDADE FINANCEIRA</b>	<i>encargos e rendimentos, mensais, dos agregados familiares</i>	Rendas ou prestações em atraso	<b>3,60%</b>	Eurostat, EU-SILC – dados nacionais, 2017
		Taxa de sobrecarga das despesas em habitação	<b>6,70%</b>	
<b>HABITABILIDADE</b>	<i>Condições de salubridade e Estado de conservação</i>	Nº de alojamentos de residência habitual muito degradados ou a necessitar de grandes reparações	<b>2457</b>	<i>INE CENSOS – dados municipais, 2011</i>
		Nº de famílias residentes em situação de sobrelotação	<b>13.791</b>	
		Taxa de sobrelotação da habitação	<b>9.3%</b>	Eurostat, EU-SILC – dados nacionais, 2017
		Total da População que vive numa habitação com um telhado inapropriado, paredes, chão ou fundação ora com humidade, ora em mau estado de conservação	<b>25,50%</b>	
<b>FACILIDADE DE ACESSO/ RESPEITO DO AMBIENTE CULTURAL</b>	<i>Grupos vulneráveis</i>	Rácio entre edifícios com entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas e a totalidade de edifícios construídos	<b>68,60%</b>	<i>INE CENSOS – dados municipais, 2011</i>
		Índice de envelhecimento	<b>221,6</b>	<i>INE – dados Municipais, ano 2017</i>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<i>Proximidade de Equipamentos coletivos Públicos</i>	<b>Distribuição homogénea de equipamentos coletivos</b>	<i>Relatórios Municipais de Caracterização e Diagnóstico - Ocupação dos Solos e Rede de Equipamentos de Utilização Coletiva, 2018</i>	

## 2.2. LEVANTAMENTOS EXISTENTES

O artigo 19.º da Portaria n.º 230/2018, define que 'os pedidos de habitação existentes à data da entrada em vigor do Decreto-Lei37/ 2018, bem como as situações habitacionais indignas que já tenham sido sinalizadas por iniciativa daquelas entidades até essa data, são equiparadas a pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito.'

No que se refere ao primeiro número, em 2018, de acordo com dados da Domus Social, existiam **1.093 pedidos de agregados familiares a aguardar atribuição de habitação**, sendo que a União de Freguesias do Centro (Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória) representa 32% (349) dos pedidos.

Relativamente ao segundo, o *Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017)*, apresentado no *Quadro 28*, identifica **2.093 agregados em situação de grave carência habitacional**.

De acordo com este estudo, trata-se de um número que inclui tipologias urbanas e habitacionais muito distintas, abrangendo todas as freguesias do município, tendo uma expressão espacial diferenciada, como se pode constatar *Mapa 8*, reforçando, por um lado, a necessidade de territorialização das estratégias e dos modelos de ação a adotar e, por outro, a utilização e articulação de múltiplos instrumentos quer sejam eles no âmbito da habitação, quer sejam eles noutros âmbitos do desenvolvimento urbano e social.

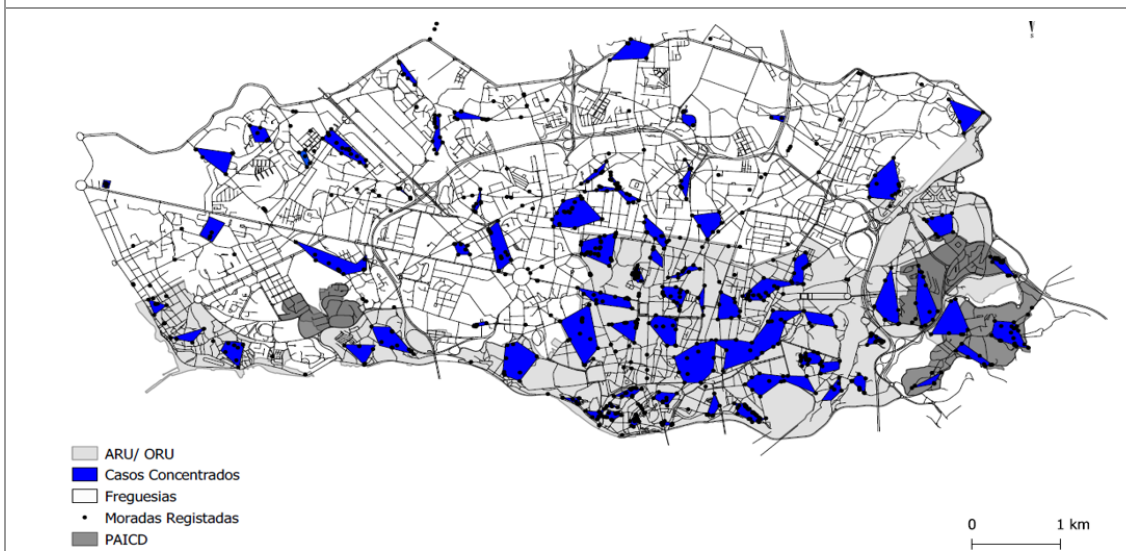
<b>Quadro 28: Número de casos levantados por freguesia do Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento cruzado com o número de pedidos de habitação à Domus Social</b>			
Fonte: Domus Social (2018) e Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento (2017)			
	Nº Famílias a realojar	Nº Famílias a realojar com Pedidos de habitação	Nº de Pedidos a aguardar atribuição
BONFIM	470	77	150
CAMPANHÃ	404	102	140
PARANHOS	162	65	193
RAMALDE	176	3	113
UF DE ALDOAR, FOZ DO DOURO E NEVOGILDE	102	18	48
UF DE CEDOFEITA, SANTO ILDEFONSO, SÉ, MIRAGAIA, SÃO NICOLAU E VITÓRIA	677	124	349
UF DE LORDELO DO OURO E MASSARELOS	102	0	100
	<b>2.093</b>	<b>389</b>	<b>1.093</b>

No que se refere às 'ilhas', denominada de 'núcleo degradado' pelo artigo 12º do 1º Direito, deve-se sublinhar que estas constituem a maior parte dos casos identificados (61%, como se constata pelo *Quadro 29*, reforçando a necessidade de provisão de alojamento adequado aos agregados familiares que nelas habitam.

### Mapa 8: Sobreposição das Áreas de Reabilitação Urbana e Operação Reabilitação Urbana com as Famílias a Realojar

Fonte: Câmara Municipal do Porto (2019); Levantamento das Necessidades de Realojamento Habitacional (2017)

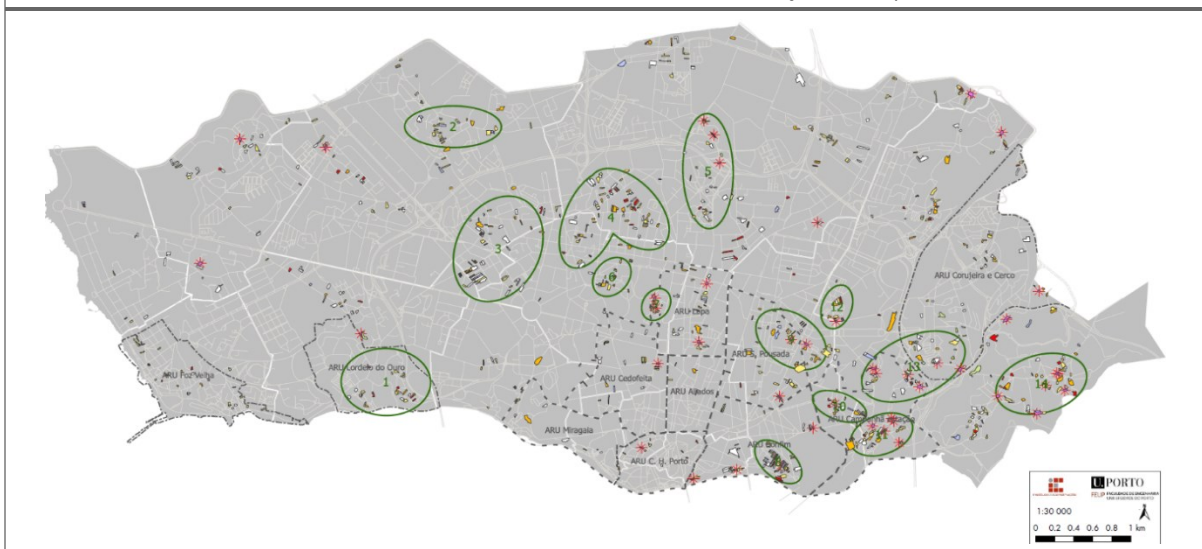
Aproximadamente 70% das Famílias a Realojar, contantes no Levantamento das Necessidades de Realojamento Habitacional (2017) encontram-se dentro destas áreas



Num outro estudo, *'Ilhas do Porto' – Levantamento e Caracterização*, do ano de 2015, foram caracterizados **957 núcleos habitacionais identificados como 'ilhas'** ou em situações de alojamento equiparáveis, estando estas distribuídas, em grande parte na zona central e oriental do município. Por exemplo, a freguesia de Campanhã apresentava os valores absolutos mais elevados, 243 núcleos habitacionais como pode ser visto no *Mapa 9*. Dentro deste universo, 857 'ilhas' encontravam-se habitadas, estimando-se que residam, de forma permanente, cerca de 4900 agregados familiares, perfazendo um total de aproximadamente 10400 residentes (cerca de 5 %<sup>12</sup> da população residente).

### Mapa 9: Áreas críticas e tipologia de problemas dos núcleos habitacionais

Fonte: *'Ilhas do Porto' – Levantamento e Caracterização*, 2017, p. 10



<sup>12</sup> Para o cálculo desta percentagem tomou-se como referência os dados da População Residente, no ano de 2014, 218 231 munícipes no Porto, contantes na Base de Dados INE

**Quadro 29: Origem e Tipologia do Edificado dos casos levantados por freguesia**  
 Fonte: Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017)

Freguesia	Nº Edifícios				Total	Nº Fogos	Nº Fogos Ocupados	Nº Familiar a realojar
	Ilhas	Edifícios Unifamiliares	Edifícios Multifamiliares	Outros				
ALDOAR	18	3	0	0	21	132	66	66
FOZ DO DOURO	11	6	1	0	18	71	22	22
NEVOGILDE	6	1	2	1	10	37	14	14
CEDOFEITA	68	21	33	0	122	764	422	422
MIRAGAIA	3	1	10	0	14	58	23	23
SANTO ILDEFONSO	11	4	23	1	39	295	51	51
SÃO NICOLAU	0	0	20	0	20	94	64	64
SÉ	10	4	16	0	30	144	49	49
VITÓRIA	2	1	19	0	22	113	68	68
LORDELO DO OURO	21	6	1	1	29	181	65	65
MASSARELOS	9	3	7	1	20	135	37	37
BONFIM	55	32	26	0	113	780	470	470
CAMPANHÃ	117	31	4	3	155	905	404	404
PARANHOS	60	0	1	0	61	449	162	162
RAMALDE	63	4	3	2	72	334	176	176
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>117</b>	<b>166</b>	<b>9</b>	<b>746</b>	<b>4.492</b>	<b>2.093</b>	<b>2.093</b>
%	60.9%	15.7%	22.3%	1.2%	-	-	-	-

### 2.3. AGENTES INTERVENIENTES

A garantia da eficaz e eficiente execução dos instrumentos de política no âmbito da habitação pressupõe que a variada rede de agentes envolvidos, com diversas e complexas relações entre si, seja tida em consideração.

Em particular, no município do Porto, atuam diretamente nas políticas de habitação, nomeadamente, as Associações de Moradores, as Cooperativas de Habitação e Construção, as Empresas Municipais (a Domus-Social e a Porto Vivo, SRU), as Entidades Integrantes da Rede Social (e.g. as envolvidas na Rede de Apoio a População Sem Abrigo ou de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica), o IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, as Juntas de Freguesia, as Misericórdias e Instituições Particulares de Solidariedade Social, o Município (através dos mais variados departamentos municipais (e.g., o Departamento Municipal de Planeamento Urbano, o Departamento Municipal de Gestão Urbanística, a Divisão Municipal de Projetos e Estudos Urbanísticos, o Departamento Municipal de Desenvolvimento Social, etc.), os Proprietários de frações ou edifícios, entre outros.

Dentro destes sublinha-se o papel importante de três agentes: i) a Domus Social - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, por um lado, pelo fato de gerir praticamente 13% do alojamento municipal. Por outro, por ter a seu cargo diversos programas/ projetos no âmbito da política municipal da habitação, por exemplo, Casa como Nova, ConDomus, Incentivo, entre outros (ver *Quadro 30*). Por último, por deter a gestão do *Porto Solidário Fundo Municipal de Emergência Social*, o qual desde a sua criação em 2014, de acordo com o *Relatório e Contas 2017*, apoiou 1.445 famílias, no âmbito do 'Apoio à Habitação', tendo estas recebido um auxílio médio de 178.04€/ mês, o que resultou num valor global perto de 3044437.41€ ao final das quatro edições (ver *Quadro 31*).

Se compararmos, na mesma escala temporal (2014 a 2018) o Porto Solidário com o Programa Porta 65-Jovem, programa da administração central que atua no município, identifica-se que, durante esses anos, foram estabelecidos 817 novos contratos, praticamente metade dos agregados apoiados pelo *Porto Solidário*, demonstrando assim a importância deste para as famílias em lista de atribuição de fogos sociais, ou que, devido à aplicação das regras da matriz de avaliação em vigor, não sejam consideradas como beneficiárias de uma habitação social municipal.

Não obstante a sua importância, existe a necessidade de revisão do *Programa Municipal de Emergência Social*, de modo a ampliar o seu âmbito de apoio (estendendo, por exemplo, a duração do apoio, o público alvo a pessoas cujo rendimento é demasiado baixo para aceder ao mercado de arrendamento, mas elevado na medida em que se tornam elegíveis para o arrendamento social) e, introduzir uma lógica de avaliação, para acompanhar as dinâmicas.

ii) as Juntas de Freguesia, pela sua proximidade às problemáticas, promovendo desta forma a celeridade e acompanhamento continuado das soluções habitacionais a preconizar;

iii) as diversas entidades envolvidas na Rede Social, através do qual as diferentes entidades municipais cooperam, partilham, e articulam medidas, estabelecendo-se sinergias por forma a definir estratégias, políticas públicas multissetoriais para a resolução dos problemas, as quais reforçam a eficácia de intervenção dos agentes envolvidos. Assim sendo, promove-se a implementação de um processo participativo no que diz respeito, por exemplo ao direito à habitação, potenciando a integração de resposta via a criar soluções integradoras.

**Quadro 30: Programas e Projetos Vigentes no Município do Porto**

Fonte: Relatório e Contas de 2018 da Domus Social e Website da CMP

		<i>Agentes intervenientes</i>	<i>Descrição</i>	<i>Dados existentes</i>
PROGRAMAS E PROJETOS VIGENTES	<b>CASA COMO NOVA</b>	Domus Social	Programa de auto manutenção que procura envolver os inquilinos municipais no de conservação do interior das habitações que lhes estão concessionadas.	No ano de 2018 forma fornecidas 64 portas interiores, 182 m <sup>2</sup> de pavimento e 1922 litros de tinta.
	<b>CONDOMUS</b>	Domus Social	Melhoramento o uso e fruição das zonas comuns e espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal.	Implementado em 38 bairros municipais, tendo 871 entradas organizadas e 909 gestores de entrada eleitos.
	<b>INCENTIVO</b>	Domus Social	Revitalização dos territórios urbanos maioritariamente ocupados por população idosa e integração de jovens, em desvantagem económica e habitacional	sem informação quantificada
	<b>LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO BÁSICA E SOCIAL</b>	Domus Social, em parceria com a Cooperativa de Ensino Superior de Serviço Social, CRL/ Instituto Superior de Serviço Social do Porto (CESSS/ ISSSP)	Promoção da habitação básica e a reabilitação de ilhas e bairros populares do Porto'.	sem informação quantificada
	<b>PORTO AMIGO "CASA ADAPTADA, VIDA MELHORADA"</b>	Câmara do Porto, a Fundação Manuel António da Mota (montante financeiro para a execução), a G.A.S.Porto (acompanhamento do candidato e do agregado) e Associação Just a Change (elaboração dos projetos, execução da intervenção de reabilitação, entre outros)	Realização de obras de adaptação em habitações de pessoas em situação de comprovada carência económica, do concelho do Porto, em habitação não municipal e que tenham mais de 60 anos.	sem informação quantificada
	<b>PORTO. IMPORTA-SE</b>	Domus Social, com o apoio técnico do Instituto Superior de Serviço Social (ISSSP) e em parceria com as Juntas de Freguesia e estruturas locais de solidariedade social	Resposta aos problemas dos moradores idosos (cidadãos sozinhos com mais 70 anos e casais com mais de 75 anos)	Os mais de 2.000 cidadãos a quem se destina o projeto são formados por 1.592 idosos em situação de isolamento e 586 casais seniores.
	<b>PROGRAMA ACONCHEGO</b>	Município através do Departamento Municipal de Coesão Social, em parceria com a Federação Académica do Porto	Alojamento de jovens universitários, em habitações de seniores residentes no Concelho do Porto.	No ano de 2018, o Vereador da Habitação e Coesão Social revelou que desde o lançamento do programa, em 2004, levou já a partilha de casa de 420 pessoas, ou seja, 210 pares.
FUNDOS MUNICIPAIS	<b>PORTO SOLIDÁRIO - FUNDO MUNICIPAL DE EMERGÊNCIA SOCIAL</b>	Pelouro da Habitação e Coesão Social, através da Domus Social - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM.	Apoio à habitação para famílias mais vulneráveis, e para instituições particulares de solidariedade social, para apoio à inclusão dos cidadãos com deficiência.	'Através de 5 edições foram beneficiadas 1895 famílias, com um apoio mensal médio de 179.18€/ mês.

**Quadro 31: O regulamento do Fundo de Emergência Social, Porto, Portugal**

Fonte: Regulamento do Porto Solidário Fundo Municipal de Emergência Social (2018)

**Eixos de Intervenção**

<i>Apoio à Habitação</i>	<i>Apoio e inclusão dos cidadãos com deficiência</i>	<i>Apoio a IPSS e outras instituições sem fins lucrativos</i>
<p><b>Visa apoiar</b> pessoas ou famílias com dificuldades económicas e em situação de emergência habitacional grave, designadamente as que se encontrem em lista de atribuição de fogos sociais ou que (...) não foram consideradas como prioritárias para atribuição de uma habitação social.</p>	<p>Visa apoiar <b>Instituições Particulares de Solidariedade Social</b> que se dediquem, de forma exclusiva ou não, ao <b>apoio a cidadãos com deficiência e/ou às respetivas famílias.</b></p>	<p>Visa apoiar <b>Instituições Particulares de Solidariedade Social</b> desenvolvam a sua atividade na área da ação social e que sejam especialmente <b>ativos na área abrangida por uma determinada Freguesia ou União de Freguesias.</b></p>
<p><b>I. Apoiar os encargos com a habitação;</b>  <b>II. Permitir uma reorganização socioeconómica da pessoa ou do agregado familiar sendo, por isso, um apoio de caráter temporário;</b>  <b>III. Permitir um acompanhamento social de maior proximidade com o fim de promover a integração socioeconómica da pessoa ou do agregado familiar.</b></p>	<p><b>I.</b> Incentivar a cooperação entre o Município, os cidadãos e as instituições da cidade na prossecução de ações que visam a inclusão e o desenvolvimento humano;  <b>II.</b> Reforçar o trabalho em rede e as relações de proximidade que as IPSS têm com os grupos de cidadãos aos quais se dedicam;  <b>III.</b> Disponibilizar de forma rápida e eficiente meios financeiros;  <b>IV.</b> Disponibilizar às IPSS recursos que permitam dar continuidade à sua atividade.</p>	<p><b>I.</b> Incentivar a cooperação entre o Município, as Juntas de Freguesia e as instituições da cidade na prossecução de ações que visam a inclusão e o desenvolvimento humano;  <b>II.</b> Reforçar o trabalho em rede e as relações de proximidade que as Juntas de Freguesia e as diversas entidades de cariz social têm com os grupos de cidadãos aos quais se dedicam;  <b>III.</b> Disponibilizar de forma rápida e eficiente meios financeiros;  <b>IV.</b> Disponibilizar às diversas entidades de cariz social recursos que permitam dar continuidade à sua atividade;</p>
<p><b>I. O apoio é atribuído</b> a cada pessoa ou agregado familiar por períodos de 12 (doze) meses;  <b>II. O montante da renda não participado pelo Município do Porto</b> nunca poderá ser inferior a 25% do valor da renda mensal <b>efetivamente paga;</b>  <b>III. O valor máximo considerado para o cálculo do apoio à renda no âmbito do presente programa é de 350,00;</b>  <b>IV. O valor do apoio a conceder depende do montante da renda e do rendimento mensal bruto do agregado familiar;</b>  <b>V. O valor do apoio é suscetível de revisão a qualquer momento</b></p>	<p><b>I.</b> Construção ou intervenções de beneficiação e/ou remodelação das infraestruturas afetas às atividades e trabalho desenvolvido junto dos cidadãos com deficiência;  <b>II.</b> Aquisição de equipamentos diversos;  <b>III.</b> Aquisição de meios de transporte específicos;  <b>IV.</b> Implementação de projetos ou programas lúdicos, culturais, desportivos, técnico-profissionais, entre outros;  <b>V.</b> Realização de eventos pontuais de relevante dimensão e interesse social</p>	<p><b>I.</b> Em cada ano civil o valor dos apoios concedidos à entidade ou conjunto de entidades, no âmbito de cada uma das Freguesias ou Uniões de Freguesias, <b>não poderá exceder o montante global de 50.000,00 €</b> (cinquenta mil euros);  <b>II:</b> O apoio concedido no âmbito do presente eixo não poderá ser acumulado com qualquer outro previsto;</p>
<p><b>. O apoio será pago ao beneficiário, mensalmente, por transferência bancária, cheque ou numerário mediante prévia exibição, no Gabinete do Inquilino Municipal, do original do recibo da renda;</b>  <b>II. O direito à atribuição do apoio será suspenso, até ao prazo máximo de 3 (três) meses, até que o beneficiário faça prova do pagamento integral da renda a que está obrigado. Decorrido este período cessará o direito ao apoio por parte do Município.</b></p>	<p><b>I.</b> O apoio concedido a cada uma das entidades cuja candidatura venha a ser aprovada <b>não poderá exceder o montante de 50.000,00 €</b>, independentemente da dimensão do projeto apresentado;  <b>II.</b> Em cada ano civil cada IPSS apenas poderá apresentar uma candidatura;  <b>III.</b> O apoio concedido no âmbito do eixo de Apoio à Inclusão do cidadão com deficiência não poderá ser acumulado com qualquer outro previsto</p>	

#### 2.4. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

Como se constata, pelos dados associados a cada critério e, pelos levantamentos existentes, não apenas existe uma diferente espacialização dos problemas, como existe uma diferente especialização dos problemas. Deste pressuposto urge a necessidade de sintetizar elementos de mudança, os quais, podem condicionar a evolução da situação e que devem ser acompanhados, de modo a orientar a presente e futura, tomada decisão no que se refere às soluções habitacionais a preconizar no município.

A tendência de envelhecimento, e de progressivo isolamento e o declínio populacional, desafios elencados nos estudos de caracterização e diagnóstico da revisão do PDM, nomeadamente, o *Demografia e Desenvolvimento Social* (2018), o *Ocupação Funcional - Dinâmicas Territoriais e Centralidades* (2018) e o *Cenários Demográficos 2015-2040* (2018), bem como o "Viva Porto - Debate Público sobre Habitação no Porto", remetem a necessidade de adoção de medidas de integração com outras dimensões das políticas de habitação que providenciem resposta a estas dinâmicas, por forma a que a qualidade de vida dos residentes não seja comprometida.

A evolução recente do mercado de arrendamento e de compra demonstram que, de acordo com o relatório *e Caracterização e Diagnóstico – Dinâmicas Económicas* (2018, 69) e com *Demografia e Desenvolvimento Social* (2018, 59), 'o elevado incremento de preços e das rendas', torna difícil o acesso à habitação 'de um estrato social constituído por pessoas cujo rendimento é demasiado baixo para aceder ao crédito hipotecário ou ao mercado de arrendamento, mas suficientemente elevado para as tornarem elegíveis para o arrendamento social', o que evidencia a necessidade de programas de apoio à renda de iniciativa municipal ou de medidas de constituição de um fundo de apoio ao investimento em habitação a preços acessíveis (veja, a título de exemplo, o *Mapa 10*).

Atendendo à recente evolução do mercado, surge a necessidade de considerar medidas, por um lado, no âmbito da oferta de habitação condigna, de modo a combater o elevado incremento de preços e de rendas. Por outro, no âmbito da oferta e procura de alojamento, quer seja turístico ou para estudantes, uma vez que, de acordo com o *Relatório e Caracterização e Diagnóstico – Demografia e Desenvolvimento Social* (2018, 59), 'o contexto atual, caracterizado pela forte pressão sobre a procura motivada em grande medida pela expansão do arrendamento de curta duração (associado sobretudo ao turismo [ao qual podemos associar o alojamento para estudantes universitários]), tornou este problema particularmente premente, exigindo medidas específicas dirigidas a este problema'.

Além disso, no âmbito da reabilitação do parque habitacional, de acordo com *Relatório Habitação e Dinâmicas Urbanísticas* (2018, 69), este apresenta 'elevado grau de degradação' e, considerando que, aproximadamente 70% das famílias a realojar, contantes no *Levantamento das Necessidades de Realojamento Habitacional* (2017) encontram-se dentro das Áreas de Reabilitação Urbana e Operação Reabilitação Urbana, a solução reabilitação e realojamento (não descurando, todavia, a demolição se necessária) destes constará, necessariamente, na política de habitação municipal.

No que se refere ao parque de alojamento municipal, constata-se que, de acordo com o *Plano Desenvolvimento Social 2019-2021* (2019a, 70), 'dos/as 28 972 residentes em habitação social municipal, apenas cerca de um quinto eram ativos/as e quase 60% estavam desempregados/as



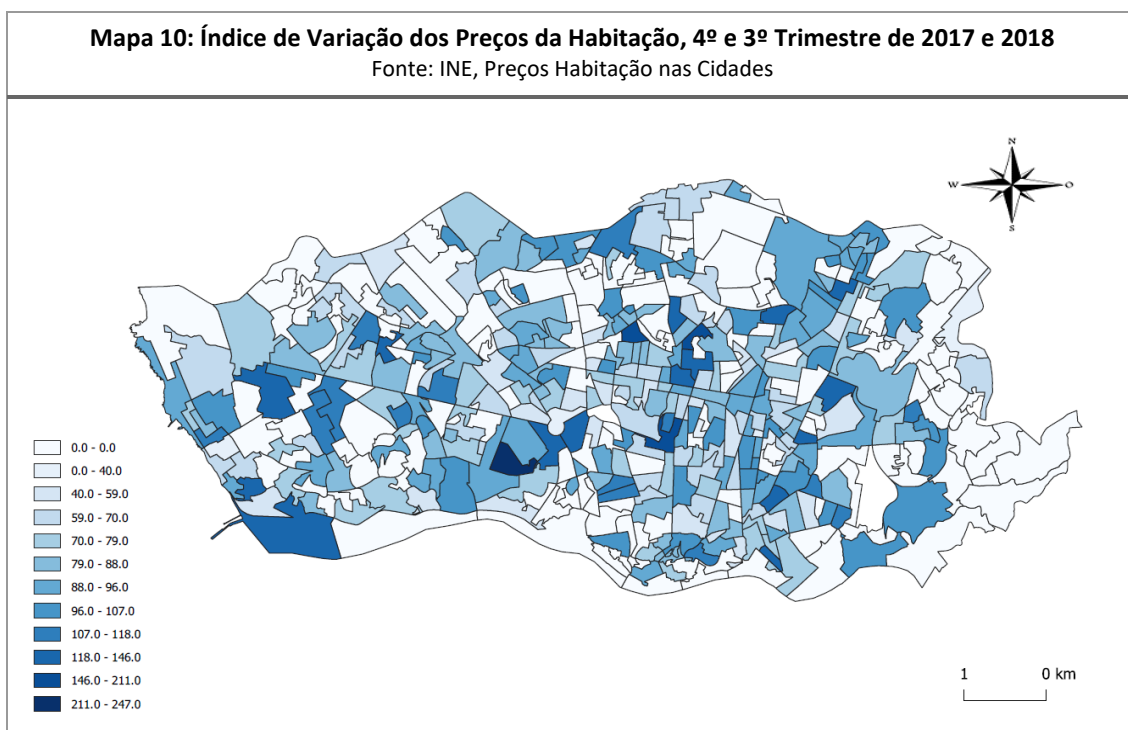
ou reformados/as e dos/as cerca de 18 000 residentes em idade ativa, quase metade estava em situação de desemprego’.

Tornando necessária, num futuro, por um lado, do reforço das estruturas de proximidade, atribuindo competências de mediação e acompanhamento, entre outras, por forma a garantir não apenas uma melhor manutenção e gestão do alojamento e/ ou dos espaços comuns, bem como a integração sociocultural.

Por outro, a promoção de medidas no que respeita à manutenção e reabilitação das habitações e do habitat, sendo isto realizado, não só envolvendo as juntas de freguesia, as associações de moradores, entre outros agentes, mas também por meio de uma política que articule e integre as diversas problemáticas associadas.

Em suma os desafios que a política de habitação enfrenta vão desde a evolução sociodemográficas, passando pela evolução dos preços, rendas e rendimentos; pelas dinâmicas de oferta (solo, alojamento), de reabilitação (ARU, PAICD, PDM) e de ocupação do parque habitacional; por outras procuras de alojamento (turismo, estudantil, por exemplo) até aos desafios inerentes à gestão do parque municipal.

Este contexto de diversidade de atores, de multiplicidade de desigualdades, de complexidade condiciona, de forma significativa a adoção de medidas a longo prazo. Sendo necessária a adoção de uma abordagem estratégica, com medidas relacionadas, por exemplo, com a organização municipal; com a produção de conhecimento, monitorização, avaliação e, com medidas de integração com outras dimensões das políticas de habitação, que adiante se referem.



## 2.5. DO DIAGNÓSTICO DOS PROBLEMAS E DOS DESAFIOS ESTRATÉGICOS AOS INSTRUMENTOS EXISTENTES<sup>13</sup>

Os instrumentos de política de habitação (descritos nos *Quadros 1 a 4*), de uma forma geral, permitem dar resposta às diversas problemáticas associadas ao conceito de habitação condigna (atentar ao *Figura 1*), quer seja através da promoção de novas soluções habitacionais, dando resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional ou garantindo o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; quer seja através da reabilitação tanto da habitação, como da área urbana; quer seja através da promoção da inclusão social e territorial.

A convergência entre o conceito de habitação condigna com os diversos instrumentos de política de habitação não é, todavia, absoluta, identificando-se alguns aspetos que pela sua importância necessitam de uma reflexão, podendo estes justificar o desenvolvimento de formas complementares de intervenção.

i) no que concerne às problemáticas associadas à segurança legal da ocupação, estas remetem para a legislação, nomeadamente para a legislação sobre o arrendamento, mas podem exigir também outro tipo de resposta preventiva. De certa forma, o Município do Porto tem procurado intervir neste domínio, com soluções de emergência, através do Fundo Municipal de Emergência Social.

ii) relativamente às problemáticas associadas à garantia do acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, urge adotar critérios de definição no que se refere ao conceito de renda acessível que lhe está subjacente, por forma a que este considere, praticamente, todo o estrato social constituído pelas pessoas cujo rendimento é demasiado baixo para aceder a crédito à habitação ou ao mercado de arrendamento, mas o suficientemente elevado para que se tornem elegíveis ao arrendamento social.

iii) no que respeita aos programas dirigidos à reabilitação, estes parecem privilegiar a reabilitação integral dos edifícios e/ou a promoção da eficiência energética, poderá, no entanto, ser necessário enquadrar outro tipo de soluções parcelares.

iv) por último, os programas dirigidos à gestão da habitação (ou, na sua formulação mais geral, do habitat) adotam características de experimentação que restringem o seu âmbito de aplicação, tornando com que, por exemplo, a sua atual operacionalização não integre o caso do Porto, pese embora ter estado associado a iniciativas anteriores (casos do Programa Urban e da Iniciativa Bairros Críticos).

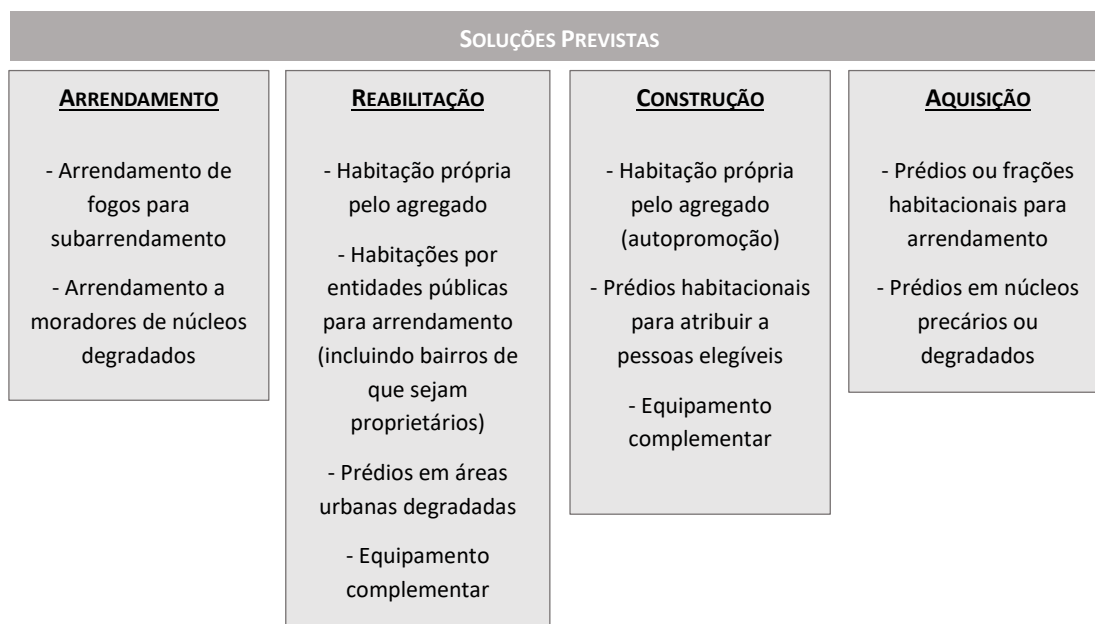
---

<sup>13</sup> Tem por base o *Parecer sobre a Nova Geração de Políticas de Habitação e instrumentos legais conexos* (2019, 19 - 20)

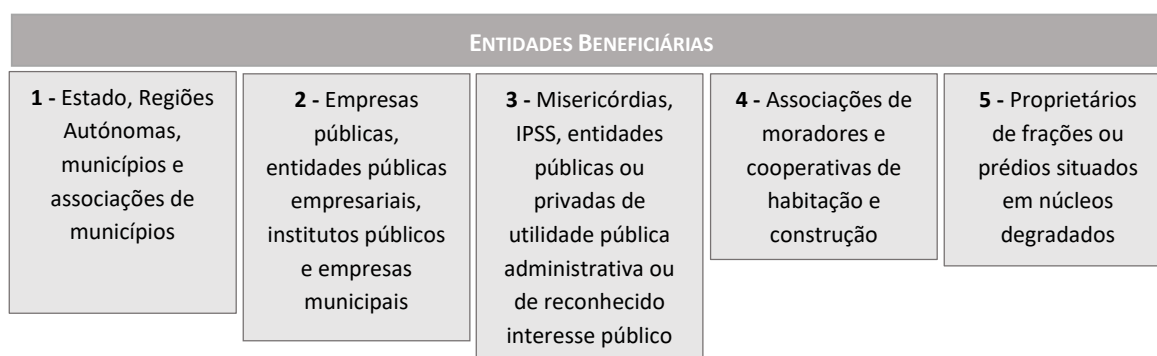
### 3. SOLUÇÕES HABITACIONAIS A DESENVOLVER

#### 3.1. INTRODUÇÃO

Abordam-se, neste capítulo, as soluções habitacionais a desenvolver no âmbito do programa 1º Direito. Exploram-se, para o contexto do Porto, as diversas modalidades previstas no 1º Direito (arrendamento, reabilitação, aquisição e construção) e as condições do possível envolvimento de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias previstas na legislação, conforme o esquema desenvolvido na *Figura 3 e Figura 2*.



**Figura 3: Soluções previstas pelo 1º Direito**



**Figura 2: Entidades Beneficiárias previstas pelo 1º Direito**

A escolha destas soluções, bem como a pormenorização das condições do seu desenvolvimento, tem como ponto de partida a legislação do 1º Direito, que define as possíveis entidades beneficiárias e modalidades de intervenção, bem como um conjunto de princípios que deve ser contemplado: acessibilidade habitacional; planeamento estratégico local; integração social; estabilidade; cooperação; participação; equidade; perequação; reabilitação do edificado; incentivo ao arrendamento; acessibilidades; sustentabilidade ambiental, conforme *Quadro 32*.

<b>Quadro 32: Princípios preconizados pelo 1º Direito</b>	
Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho	
<i>Artigo 3.º - Princípios</i>	<i>Definição</i>
<b>m.</b> PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL	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.
<b>n.</b> PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL	Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação.
<b>o.</b> PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL	Soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano.
<b>p.</b> PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE	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.
<b>q.</b> PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO	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 integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social,.
<b>r.</b> PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO	Os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito devem de ser chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.
<b>s.</b> PRINCÍPIO DA EQUIDADE	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.
<b>t.</b> PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas.
<b>u.</b> PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado.
<b>v.</b> PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO	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.
<b>w.</b> PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados à habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade.
<b>x.</b> PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL	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.

Estas modalidades e estes princípios são, depois, analisados, tendo em conta o diagnóstico das carências habitacionais no Porto, a análise preliminar dos agentes mobilizáveis e seus recursos e a análise das possibilidades e condições de articulação do 1º Direito com outras políticas municipais.

O diagnóstico das carências habitacionais permitiu estabelecer um primeiro quadro quantitativo de referência sobre as situações a abranger pelo 1º Direito. Os levantamentos disponíveis sublinham a diversidade de tipologias urbanas e habitacionais a que se associam. Mostram a diversidade espacial dos problemas identificados e a sua associação quer às “ilhas” (referidas explicitamente na legislação do 1º Direito como “núcleos degradados”), quer a outras situações de alojamento degradado em arrendamento privado. Mostram, também, as desiguais condições de relacionamento dos núcleos identificados com as dinâmicas urbanas mais gerais. Estas conclusões apontam, por isso, para desafios estratégicos relacionados com a diversidade e com a territorialização das intervenções a desenvolver.

O diagnóstico identificou, também, uma rede muito alargada de agentes: o município, os seus diversos departamentos e empresas municipais, os beneficiários diretos dos programas, os proprietários privados, as Misericórdias, Instituições Privadas de Solidariedade Social, cooperativas, associações de moradores, entidades gestoras de casas de abrigo, juntas de freguesia. Aponta, por isso, para o desafio estratégico da mobilização e inclusão destes agentes e do trabalho em rede.

O diagnóstico evidenciou, finalmente, a ligação entre a problemática das situações de grave carência habitacional e o contexto de mudança demográfica e dos mercados de habitação. Aponta, por isso, para o desafio estratégico de explorar a possível articulação do 1º Direito com outras políticas, quer no domínio mais específico da habitação (Porto Solidário, renda acessível, processos de reabilitação do parque de habitação pública municipal), quer no domínio do urbanismo e da reabilitação urbana.

Deste conjunto de desafios estratégicos, associados ao contexto do Porto, decorrem duas opções fundamentais. Em primeiro lugar, a opção por um modelo híbrido de intervenção, que articule as diversas modalidades previstas no 1º Direito, e os diversos agentes por elas mobilizáveis.

Nesse sentido, a presente Estratégia assume, como entidades beneficiárias do 1º Direito no Porto.

- Os beneficiários diretos (pessoas e agregados em situação habitacional indigna)
- O Município e as empresas municipais (Domus Social e SRU Porto Vivo);
- A Santa Casa da Misericórdia do Porto, IPSS, Entidades Gestoras de Casas de Abrigo e Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica.
- Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados

Note-se que o 1º Direito enquadra a participação das associações e cooperativas de habitação e construção na intervenção nos chamados núcleos precários (por exemplo, AUGI). Considera-se que este tipo de entidades pode ser mobilizado de forma indireta, no contexto deste programa, nomeadamente através da modalidade do arrendamento para subarrendamento.

Em segundo lugar, e decorrente desta coexistência de diferentes modalidades e agentes de intervenção, públicos, privados e do terceiro setor, este modelo híbrido implica a necessidade de atenção às condições específicas de concretização dos princípios de participação e envolvimento dos residentes, de acessibilidade e estabilidade das relações de arrendamento, de cooperação, equidade e perequação, e de inclusão social e territorial. Esta necessidade evidencia a importância das questões da gestão e governação, a que será dedicada uma parte específica do presente documento.

Por fim, o *Quadro 33* agrupa as diferentes entidades beneficiárias com as possíveis soluções habitacionais, demonstrando o leque de opções em termos de financiamento. Os pontos seguintes pormenorizam, para cada uma das soluções, as condições associadas à sua aplicação à situação do Porto.

**Quadro 33: Entidade beneficiária e Soluções previstas (1º Direito)**

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018

<i>Entidades Beneficiárias Artigo 26º</i>	<i>Soluções habitacionais Artigo 27º</i>	
<b>A) ESTADO, REGIÕES AUTÓNOMAS, MUNICÍPIOS E ASSOCIAÇÕES DE MUNICÍPIOS</b>	ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES PARA SUBARRENDAMENTO	
	REABILITAÇÃO DE FRAÇÕES OU DE PRÉDIOS HABITACIONAIS	Situados em áreas <b>urbanas degradadas</b> , no âmbito de uma operação urbanística destinada, a conferir-lhes as adequadas características de desempenho e de segurança (pt. 1, alínea a), Art. 41º) Bem como <b>soluções conjugadas de aquisição de frações ou de prédios para habitação e respetiva reabilitação</b> realizada ao abrigo de regimes legais reguladores da reabilitação urbana, em consonância com operações urbanísticas promovidas no âmbito do regime excecional para a reconversão urbanística das AUGI e do artigo 102.º -A do regime jurídico da urbanização e da edificação (pt. 2, Art. 41º) De que sejam <b>proprietárias ou superficiárias</b> e cujas <b>habitações estejam arrendadas ou, estando devolutas, sejam a atribuir em arrendamento</b> ou em propriedade resolúvel a pessoas e agregados que tenham direito a aceder a uma habitação ao abrigo do 1.º Direito (pt. 1, alínea b), Art. 41º) De que sejam <b>proprietárias ou superficiárias, a destinar a unidades residenciais</b> (pt. 1, alínea d), Art. 41º)
	CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS OU EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS	Incluindo equipamento complementar, <b>cujas habitações se destinem maioritariamente a atribuição a pessoas ou agregados que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito</b> (pt. 1, Art. 45º)
	AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS PARA DESTINAR A HABITAÇÃO	A atribuir, em <b>regime de arrendamento apoiado ou de propriedade resolúvel</b> a pessoas ou agregados elegíveis para acesso ao 1.º Direito (alínea a), Art. 49º) A atribuir em <b>arrendamento ou em regime de propriedade resolúvel</b> às pessoas ou agregados a que se referem os artigos 10.º e 11.º, i.e., pessoas vulneráveis e núcleos degradados (alínea b), Art. 49º)
	AQUISIÇÃO DE TERRENOS DESTINADOS A CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO OU DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL	Desde que <b>complementar de uma solução habitacional de construção</b> promovida com financiamento concedido nos termos do presente diploma (Art. 53º)
	ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES PARA SUBARRENDAMENTO	
	REABILITAÇÃO DE FRAÇÕES OU DE PRÉDIOS HABITACIONAIS	
CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS OU EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS		
AQUISIÇÃO DE TERRENOS DESTINADOS À CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO OU DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL		
<b>C) MISERICÓRDIAS, IPSS, ENTIDADES PÚBLICAS OU PRIVADAS DE UTILIDADE PÚBLICA ADMINISTRATIVA OU DE RECONHECIDO INTERESSE PÚBLICO</b>	ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES PARA SUBARRENDAMENTO	Quando estas intervêm <b>em substituição das Regiões Autónomas ou dos municípios</b> (pt. 2, Art. 38º)
REABILITAÇÃO DE FRAÇÕES OU DE PRÉDIOS HABITACIONAIS		
CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS OU EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS		
AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS PARA DESTINAR A HABITAÇÃO		
AQUISIÇÃO DE TERRENOS DESTINADOS À CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO OU DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL		
<b>D) ASSOCIAÇÕES DE MORADORES E COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO</b>	REABILITAÇÃO DE FRAÇÕES OU DE PRÉDIOS HABITACIONAIS	
CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS OU EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS		
AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS PARA DESTINAR A HABITAÇÃO		
AQUISIÇÃO DE TERRENOS DESTINADOS À CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO OU DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL		
AQUISIÇÃO E OU REABILITAÇÃO, OU CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES DESTINADOS A EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES INTEGRADOS EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS FINANCIADOS AO ABRIGO DO 1.º DIREITO (v) da alínea b), Art. 29º)		
<b>E) PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS SITUADOS EM NÚCLEOS DEGRADADOS</b>	ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES	Podem pedir apoio para suportar o encargo com o arrendamento de frações ou prédios reabilitados com financiamento ao abrigo do 1.º Direito aos respetivos moradores, <b>nos casos em que esse arrendamento se mantenha por um prazo mínimo de 10 anos após a conclusão das obras</b> (pt. 4, Art. 38º)
REABILITAÇÃO DE FRAÇÕES OU DE PRÉDIOS HABITACIONAIS, de que sejam titulares (alínea d), Art. 29º)		
CONSTRUÇÃO, AUTOPROMOÇÃO		
REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO DE QUE SEJAM TITULARES		
AQUISIÇÃO OU AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO		
<i>Beneficiários Diretos Artigo 25º</i>		

### 3.2. FINANCIAMENTO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

O 1º Direito prevê a possibilidade de apoio aos beneficiários diretos. Estes podem destinar-se à realização de obras de autopromoção ou de obras de reabilitação de prédio ou fração de que sejam proprietários, ou ainda à aquisição de habitação, em situações excepcionais de ausência de solução alternativa.

Os apoios a esta solução são de três tipos: uma comparticipação das despesas, que é em função do rendimento dos agregados; a bonificação dos juros de empréstimo correspondente à parte não comparticipada; e o apoio em espécie (nomeadamente, projetos e materiais).

O 1º Direito prevê quer a possibilidade de intervenção direta dos proprietários no processo de reabilitação, quer a possibilidade de “a reabilitação ser assumida pelo município ou pela entidade gestora da reabilitação (...) em representação dos proprietários que utilizem as habitações como sua residência permanente” (art. 12º)”

A legislação faz depender o desenvolvimento desta solução de um parecer do município, designadamente sobre a “adequação da solução ao caso concreto”, sobre “a participação do município na promoção da solução habitacional”, sobre “a inexistência ou inadequação de resposta para o beneficiário em habitação municipal ou no âmbito de uma solução habitacional promovida por outra entidade, no caso de aquisição ou aquisição e reabilitação de uma habitação”, e sobre “as medidas complementares de avaliação da taxa de esforço e de acompanhamento técnico e social consideradas necessárias para a estabilidade da solução habitacional pelos serviços municipais e ou sociais competentes”.

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

De uma forma geral, a participação direta dos beneficiários, de forma individual ou associativa, na construção das soluções habitacionais deve ser considerada como elemento de concretização de princípios de participação e de inclusão. A capacitação e organização dos beneficiários deve constituir, por isso, uma preocupação por parte das políticas públicas de habitação.

Há situações de agregados que vivem em situação considerada indigna, de acordo com os conceitos do 1º Direito, que são proprietários da sua habitação, e que não têm os recursos necessários para a sua reabilitação. No caso das ilhas, existem situações de habitação ocupada pelo proprietário (18%, segundo uma estimativa feita com base num inquérito realizado no âmbito do Estudo de Levantamento e Caracterização das Ilhas do Porto). Existe, assim, um campo potencial de aplicação desta solução e a necessidade de enquadrar casos de agregados familiares em situação de grave carência habitacional que sejam proprietários da respetiva habitação.

No entanto, a comparticipação pelo Estado, função do rendimento dos agregados, está sobretudo associada aos agregados com escalões de rendimento mais baixos. Esta solução poderá estar, por isso, muito dependente da capacidade e das condições de obtenção de financiamento bancário, por parte dos beneficiários. Considerando o exposto, apresenta-se no *Quadro 34* uma simulação de diferentes cenários de aplicação do apoio aos beneficiários diretos.

<b>Quadro 34: Cenário de aplicação do apoio a Beneficiários Diretos</b>		
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018		
<i>Rendimento</i>		<i>Empréstimo Bonificado - Valor não participado (180*25% RMM do agregado, Art. 34º)</i>
<b>1 IAS</b>	435.76	19.609
<b>2 IAS</b>	871.52	39.218
<b>2,5 IAS</b>	1089.4	49.023
<b>3 IAS</b>	1307.28	58.828
<b>3,5 IAS</b>	1525.16	68.632
<b>4 IAS</b>	1743.04	78.437

Por outro lado, a aplicação desta solução levanta várias questões que devem ser acuteladas: a organização das intervenções dos beneficiários diretos em “ilhas” com diversos proprietários; a organização das intervenções dos beneficiários diretos em situações em que a reconfiguração espacial dos alojamentos é importante para o processo de reabilitação; o acompanhamento técnico e social dos beneficiários.

**Em conclusão, esta modalidade deve ser prevista pela Estratégia Local de Habitação, nas diversas modalidades de intervenção previstas no 1º Direito (reabilitação, autopromoção e em casos excecionais aquisição).**

Deve, por isso, existir abertura à manifestação de interesse por parte dos beneficiários, e devem ser desenvolvidas capacidades para o acompanhamento técnico e social necessário. A sua concretização deve ser integrada nas respostas mais gerais às situações dos núcleos degradados (“ilhas”) e nas estratégias de reabilitação urbana.

<b>Quadro 35: Cenário de aplicação do apoio à Reabilitação a Beneficiários Diretos</b>	
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018	
<i>Obra de Reabilitação de um fogo de 80 m²</i>	
<b>CUSTO TOTAL</b> (Artigo 42º)	49.200
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO</b> (Artigo 34º)	29.591
<b>EMPRÉSTIMO</b>	19.609
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (30 anos; TAEG: 3,214%)	84,95
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (15 anos; TAEG: 3,214%) - Simulador de crédito do Banco de Portugal	137,44

### 3.3. FINANCIAMENTO A ENTIDADES BENEFICIÁRIAS: ENTIDADES MUNICIPAIS

#### 3.3.1. Arrendamento para subarrendamento

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

No caso de entidades públicas, o 1º Direito prevê a possibilidade de estas poderem arrendar alojamentos no mercado, para subarrendar aos beneficiários do Programa (ver Quadro 36). O Estado comparticipa, durante dez anos, parte da diferença entre a renda de mercado e a renda paga pelos agregados habitacionais: 50% dessa diferença (sujeita a um valor máximo de referência) nos primeiros cinco anos; 25% dessa diferença nos cinco anos seguintes. Estes valores podem ser aumentados, no caso de agregados unititulados ou com deficientes e dos arrendatários com mais de 65 anos.



Esta solução pode, também, ser mobilizada para apoio ao realojamento temporário em caso de obras de reabilitação desenvolvidas no âmbito do Programa. Também se aplica ao caso de outras entidades, como as “Misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e as entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica”, quando estas intervêm em substituição das Regiões Autónomas ou dos municípios. Este último aspeto será retomado na parte relativa ao apoio às entidades do terceiro setor.

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

Esta modalidade tem a vantagem de permitir o acesso mais rápido a uma solução habitacional e de favorecer a utilização do parque habitacional existente. É semelhante a outros apoios à renda, mas pressupondo um processo de arrendamento pelo município, o que pode constituir uma segurança adicional na relação de arrendamento e dessa forma um fator de alargamento da oferta de alojamentos para arrendar.

A sua concretização pressupõe a disponibilidade, no mercado, de alojamentos vagos, condignos e a preços acessíveis. Está, por isso, dependente das condições de mercado, nomeadamente do nível e evolução das rendas praticadas, condições que são claramente diferenciadas, do ponto de vista espacial. Está, também, dependente das capacidades de intervenção do município nesse mercado, nomeadamente da capacidade de conhecimento e acompanhamento das dinâmicas e da capacidade de contacto e contratualização com os diversos proprietários.

Não existe, no município, experiência deste tipo de instrumento, que necessita, em primeiro lugar, da constituição de uma bolsa de alojamentos disponíveis para o programa. Isto significa que não se prevê uma utilização imediata desta possibilidade. No entanto, esta solução pode constituir, a prazo, um elemento interessante para a consolidação de uma oferta de habitação para arrendamento acessível por parte de outros promotores, como por exemplo. associações ou cooperativas, que, como foi assinalado, no caso do Porto, não são enquadradas como entidades beneficiárias do 1º Direito. Nesta situação, o apoio público corresponderia à diferença entre a renda condicionada (ou eventualmente a renda acessível) associada à promoção por essas entidades e a renda a pagar pelos beneficiários (ver quadros seguintes).

Esta solução pode, também, ser articulada com outras medidas destinadas ao aumento da oferta de habitação para arrendamento acessível, como por exemplo a penalização fiscal de alojamentos vagos ou eventuais medidas, no sistema de planeamento, de incentivo ou de “zonamento inclusivo”, que serão descritas na parte final deste documento, e que poderão reforçar a oferta de alojamentos para arrendamento. A aplicação desta solução levanta questões que devem ser acauteladas. Estando a estabilidade do arrendamento garantida pelo prazo do apoio (dez anos), pode colocar-se a questão das condições de manutenção dos agregados no arrendamento em prazos mais longos. Não dispensa, por isso, a reflexão sobre a eventual necessidade de medidas mais permanentes de apoio à renda.

**Em conclusão, esta modalidade deve ser prevista pela Estratégia Local de Habitação.** Numa primeira fase, é importante o trabalho de identificação e consolidação de uma bolsa de alojamentos disponíveis para o arrendamento pelo município e o trabalho de articulação com potenciais promotores associativos e cooperativos. Numa segunda fase, é de esperar um recurso mais estabilizado a este tipo de instrumento.

**Quadro 36: Síntese de Subarrendamento em Regime de renda Apoiada**

Fontes: Artigo 38º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI); Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho; Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio; INE, 2019, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local - 4º trimestre de 2018; INE, 2019, Estatísticas de Rendamentos da Habitação ao nível local - 2º semestre de 2018; Lei n.º 80/2014 de 19 de dezembro; Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017); Portaria n.º 236/2015 de 10 de agosto; Portaria 330-A de 2018 de 20 de dezembro; Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho

	Total de 10 anos (por agregado habitacional)					
	1 IAS = 435.76 € e Área Bruta de Construção = 80 m <sup>2</sup>					
	<i>Arrendamento em Regime de Mercado Livre<sup>14</sup> Subarrendamento em Regime de renda Apoiada</i>		<i>Arrendamento em Regime do Arrendamento Acessível<sup>15</sup> Subarrendamento em Regime de renda Apoiada<sup>16</sup></i>		<i>Arrendamento em Regime de Renda Condicionada<sup>17</sup> Subarrendamento em Regime de renda Apoiada</i>	
	Comparticipação Estado	Município	Comparticipação Estado	Município	Comparticipação Estado	Município
<b>BONFIM</b>	23.357	50.996	21.391	46.409	15.823	33.416
<b>CAMPANHÃ</b>	17.827	38.093	16.327	34.593	14.834	31.109
<b>PARANHOS</b>	21.370	46.359	19.571	42.162	14.339	29.955
<b>RAMALDE</b>	21.888	47.568	20.046	43.270	16.317	34.570
<b>UF DE ALDOAR, FOZ DO DOURO E NEVOGILDE</b>	25.517	56.036	23.369	51.025	22.251	48.415
<b>UF DE CEDOFEITA, SANTO ILDEFONSO, SÉ, MIRAGAIA, SÃO NICOLAU E VITÓRIA</b>	24.278	53.146	22.235	48.378	16.317	34.570
<b>UF DE LORDELO DO OURO E MASSARELOS</b>	24.451	53.549	22.393	48.748	20.767	44.954

<sup>14</sup> Decreto – Lei nº 157/ 2006, Lei nº 43/ 2017 e Lei nº 13/ 2019

<sup>15</sup> Decreto- Lei nº 68/ 2019 e Portaria nº 76/ 2019, sendo para efeitos de cálculo, considerados os seguintes aspetos: i) Coeficiente de qualidade e conforto: Tipo de Edifício: Apartamento (+ 0), Piso (no caso de apartamento): Rés do Chão (+ 0), Acesso (no caso de apartamento): C/ elevador ou R/C (+ 0.02); Estacionamento: Sem estacionamento (+ 0); Equipamentos de cozinha: Habitação equipada (+ 0.03); Mobiliário: Habitação mobilada (+ 0.03); Estado de conservação: satisfatório (+ 0); ii) Coeficiente do certificado energético: Classe A.

<sup>16</sup> Lei nº 32/ 2016

<sup>17</sup> Lei nº 80/ 2014 e Portaria nº 236/ 2015, sendo para efeitos de cálculo, considerados os seguintes aspetos: i) Coeficiente de afetação para uma habitação; ii) Coeficiente de vetustez, considerou-se menos de 2 anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação; iii) Coeficiente de localização por zona, de acordo com o simulador do Portal das Finanças.

### 3.3.2. Reabilitação

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

O 1º Direito prevê o apoio à reabilitação de alojamentos propriedade das várias entidades beneficiárias, entre elas os municípios e as empresas municipais. Considera as possibilidades de reabilitação para “arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel”.

Existem duas modalidades de apoio: comparticipação não reembolsável e a bonificação dos juros de empréstimo correspondente à parte não comparticipada. A comparticipação máxima é de 50% das despesas elegíveis, até 40% de um valor de referência, podendo ser acrescida das despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades (até ao máximo de 10% do valor da empreitada). A comparticipação é maior no caso dos chamados núcleos degradados.

Está prevista a possibilidade de apoio à reabilitação destinada a equipamentos complementares e a unidades residenciais.

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

Esta modalidade pressupõe a utilização de edifícios e alojamentos propriedade do município ou empresas municipais. Dada a relevância quantitativa, no Porto, do parque de alojamento municipal, quer dos chamados “bairros municipais”, quer das chamadas “casas do património”, a mobilização deste património para a resposta às situações de grave carência habitacional identificadas é um elemento importante da aplicação do 1º Direito no município. Neste sentido, esta modalidade deve ser prevista pela presente Estratégia Local de Habitação e constituir mesmo uma primeira prioridade da candidatura ao 1º Direito.

Foram identificados vários tipos de recursos previsivelmente mobilizáveis para este efeito nos próximos anos: cerca de 250 alojamentos por ano em bairros municipais e cerca de 20 alojamentos por ano em casas do património.

A diversidade de localizações destes recursos é um elemento interessante, até porque permite mais claramente possibilidades de escolha, por parte dos residentes. Pressupõe, no entanto, um processo exigente de programação, atribuição e acompanhamento que deve ser cuidado, incluindo a participação dos beneficiários (ver *Quadro 37*).

<b>Quadro 37: Cenário de aplicação do apoio à reabilitação</b>		
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho		
<i>Simulação dos montantes de financiamento, comparticipação e empréstimo por m<sup>2</sup></i>		<b>Fogo com 80 m<sup>2</sup></b>
<b>CUSTO TOTAL</b> <sup>18</sup> - Artigo 42º	615	49.200
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO</b> (40% <sup>19</sup> ) - Artigo 43º	246	19.680
<b>EMPRÉSTIMO</b> - Artigo 44º	369	29.520
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (30 anos; TAEG: 3,214%)	1,60	127,89
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (15 anos; TAEG: 3,214%) - Simulador de crédito do Banco de Portugal	2,59	206,91

<sup>18</sup> Não estão considerados gastos de manutenção e impostos.

<sup>19</sup> Pode ser acrescida de 10% para as despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades.

### 3.3.3. Construção (ou aquisição de terrenos e construção)

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

O 1º Direito prevê o apoio à construção (ou à aquisição de terrenos e construção), destinada “maioritariamente a atribuição a pessoas ou agregados que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito”.

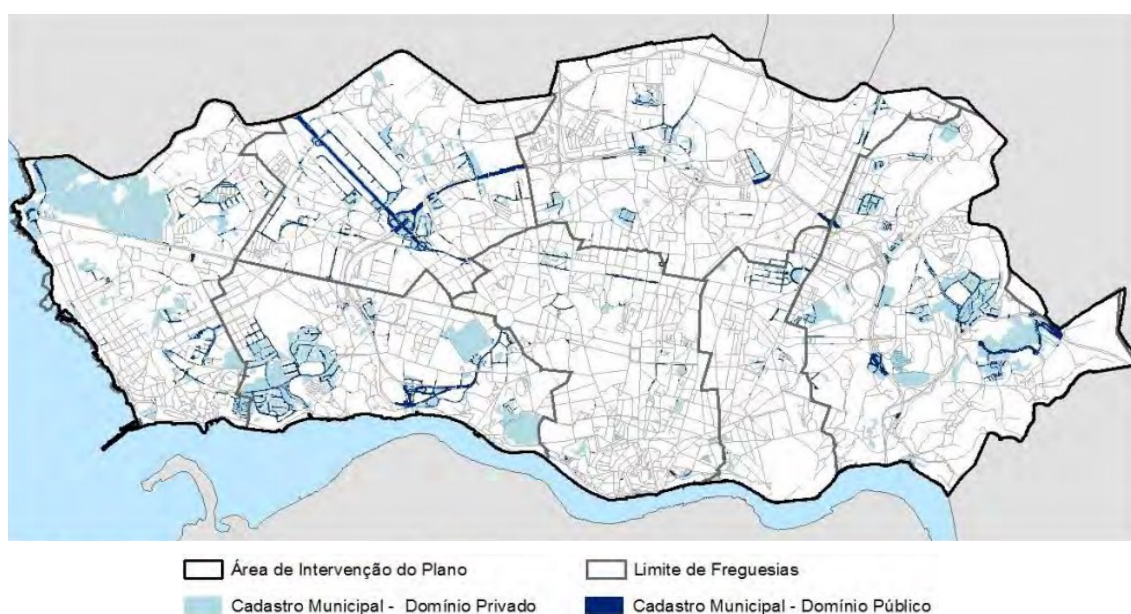
Existem duas modalidades de apoio: uma comparticipação não reembolsável e a bonificação dos juros de empréstimo correspondente à parte não comparticipada. Neste caso, o montante máximo da comparticipação é de 35 % do valor final da construção, podendo ser acrescida das despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades (até ao máximo de 10%do valor da empreitada). É, por isso, uma modalidade de intervenção relativamente menos comparticipada

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

No caso do Porto, embora a percentagem de terrenos propriedade do município seja baixa, existe algumas disponibilidades de terrenos que podem ser mobilizados para este fim. A análise preliminar dos recursos disponíveis aponta para a possibilidade de construção ao abrigo do 1º Direito, de cerca de 200 alojamentos de arrendamento apoiado.

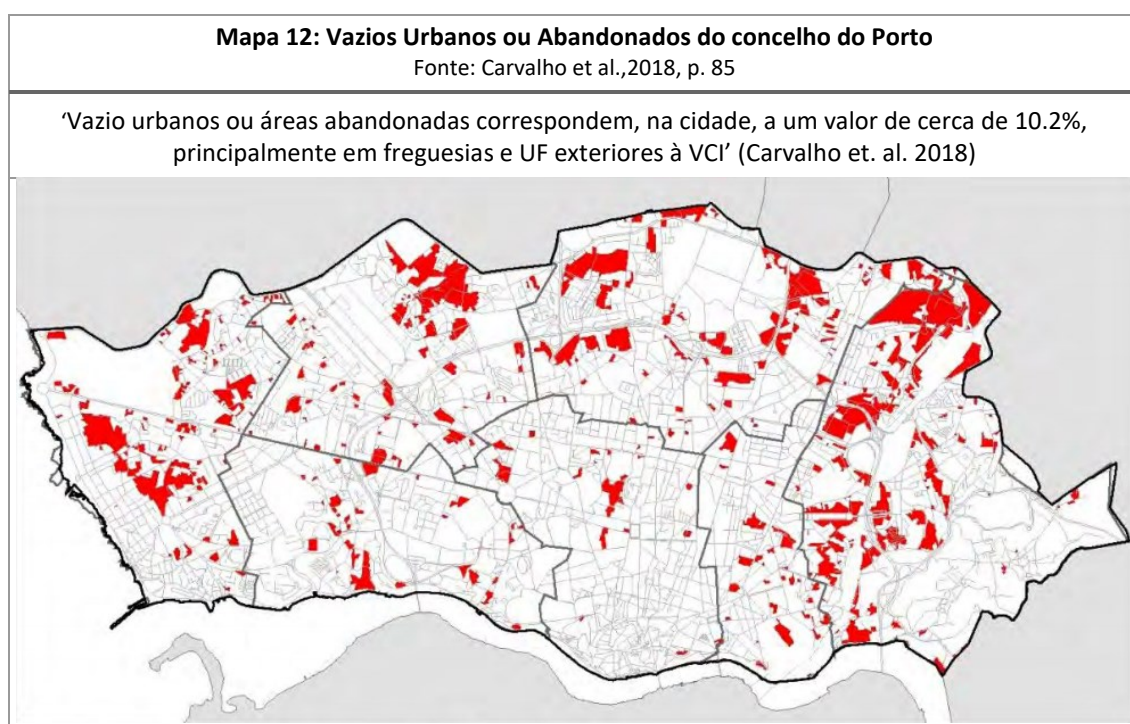
Considera-se que esta possibilidade não colide com a afirmação do princípio da reabilitação. presente na legislação do 1º Direito. Em primeiro lugar, porque, no seu conjunto, continuam a ser predominantes no caso do Porto as intervenções de reabilitação do edificado. Em segundo lugar, porque se entende que objetivos mais gerais de reabilitação ou regeneração urbana podem ser compatíveis com alguns processos de construção nova, nomeadamente explorando a proximidade entre os espaços desta intervenção e núcleos identificados no âmbito dos levantamentos referidos no diagnóstico.

**Mapa 11: Solos constantes no Cadastro Municipal, Domínio Público e Privado**  
Fonte: Cadastro Municipal – Domínio Público e Privado (Carvalho et. Al., 2018, p. 89)



A concretização desta modalidade, que deve ser **deve ser prevista pela Estratégia Local de Habitação**, pressupõe a elaboração do respetivo projeto, tendo nomeadamente em atenção as condições da sua integração nas estratégias de reabilitação ou regeneração urbana e a preocupação, muito presente na Lei de Bases da Habitação, com o “habitat” (isto é, a qualidade do espaço residencial). A conceção e concretização destes projetos de construção nova deve ter em conta os princípios de integração social, das acessibilidades e da sustentabilidade ambiental presentes na legislação do 1º Direito.

<b>Quadro 38: Cenário de aplicação do apoio à Construção</b>		
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018 e Portaria n.º 65/2019		
<i>Simulação dos montantes de financiamento, comparticipação e empréstimo por m<sup>2</sup></i>	<b>Fogo com 80 m<sup>2</sup></b>	
<b>CUSTO TOTAL</b> - Artigo 46º	1.153 <sup>20</sup>	92.270
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO</b> (35% <sup>21</sup> ) - Artigo 47º	403,6	32.295
<b>EMPRÉSTIMO</b> - Artigo 48º	749	59.976
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (30 anos; TAEG: 3,214%)	3,24	259,84
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (15 anos)	5,25	420,38



<sup>20</sup> Artigo 46.º -Valores de referência no financiamento à construção A construção dos prédios e empreendimentos a que se refere o artigo anterior está sujeita aos parâmetros, limites e valores finais máximos estabelecidos nos termos do regime de habitação de custos controlados - Portaria n.º 65/2019 - CP = CS \* 1,30 \* CR \* CO + VT \* CT, sendo CS=710, CR=1; CO=1.06; VT=175 (CA=100 e CL=1.5); CT=1

<sup>21</sup> Pode ser acrescida de 10% para as despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades.

### 3.3.4. Aquisição (ou aquisição e reabilitação)

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

O 1º Direito prevê o apoio à aquisição de alojamentos destinados a alojar os agregados habitacionais identificados pelo Programa. Existem, uma vez mais duas modalidades de apoio: uma comparticipação não reembolsável e a bonificação dos juros de empréstimo correspondente à parte não comparticipada. Esta solução pode ser combinada com a reabilitação (aquisição e reabilitação), aplicando-se nesse caso as condições do apoio à aquisição e do apoio à reabilitação, na proporção respetiva.

É uma solução que pode ser aplicada nos mais diversos contextos. No caso específico dos chamados “núcleos degradados” e da programação de intervenções sistemáticas, é referido que para “viabilização das intervenções de reabilitação de frações ou prédios habitacionais situados em núcleos degradados cujos titulares não podem ou não querem promover a reabilitação, o município ou, no caso de operação de reabilitação urbana, a respetiva entidade gestora tem direito a aceder a financiamento (...), quer a aquisição se efetue por acordo com o titular, quer pela via expropriativa (artº 12º)

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

Tal como no caso do arrendamento para subarrendamento, este tipo de solução está dependente das condições de mercado, que são espacialmente diferenciadas. Do ponto de vista das condições de operacionalização do 1º Direito, não é, por isso, indiferente a situação geral dos mercados de habitação, o que aconselha a procura de uma articulação estratégica entre as respostas às situações de grave carência habitacional e outros instrumentos orientados direta ou indiretamente para os mercados de habitação Este aspeto será retomado de forma mais desenvolvida na parte final deste documento.

No caso do Porto, é previsível a aplicação desta solução no contexto das estratégias de reabilitação urbana a desenvolver pelo Município e pela SRU Porto Vivo, utilizando mecanismos como o direito de preferência ou outros que a legislação sobre reabilitação urbana permite.

Esta modalidade deve, por isso, **ser prevista pela Estratégia Local de Habitação**

<b>Quadro 39: Cenário de aplicação do apoio à Aquisição de Frações ou Prédios</b>		
Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018		
Simulação dos montantes de financiamento, comparticipação e empréstimo por m <sup>2</sup>	<b>Fogo com 80 m2</b>	
<b>CUSTO TOTAL</b> - Artigo 50º	1525	122.000
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO (30%)</b> - Artigo 51º	457,5	36.600
<b>EMPRÉSTIMO</b> - Artigo 52º	1.067,5	85.400
<b>PRESTAÇÃO MENSAL (30 ANOS; TAEG: 3,214%)</b>	4,62	369,98
<b>PRESTAÇÃO MENSAL (15 ANOS; TAEG: 3,214%) - Simulador de crédito do Banco de Portugal</b>	7,48	598,59

<b>Quadro 40: Cenário de aplicação do apoio à Aquisição de terrenos</b>	
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018	
<i>Simulação dos montantes de financiamento, comparticipação e empréstimo por m<sup>2</sup></i>	
<b>CUSTO TOTAL</b> <sup>22</sup> - Artigo 54.º	230
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO</b> (35% <sup>23</sup> ) - Artigo 55.º	80,5
<b>EMPRÉSTIMO</b> - Artigo 56.º	149,5
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (30 anos; TAEG: 3,214%)	0,65
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (15 anos)	1,05

### 3.4. FINANCIAMENTO A ENTIDADES BENEFICIÁRIAS: MISERICÓRDIAS, IPSS, ENTIDADES GESTORAS DE CASAS DE ABRIGO E OUTRAS

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

O 1º Direito identifica como entidades beneficiárias as “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”.

Pode ser apoiada a reabilitação ou a aquisição (e reabilitação) de alojamentos, ou, quando em substituição do município (art.38º, 2), o arrendamento para subarrendamento. Os apoios à reabilitação aplicam-se a “frações ou prédios habitacionais de que sejam proprietárias ou superficiárias” (art. 41º).

O 1º Direito refere explicitamente vários tipos de solução habitacional. Prevê o apoio a equipamentos complementares e a unidades residenciais. Nas situações identificadas como de vulnerabilidade, refere soluções habitacionais de transição e/ou inserção.

- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

Existe no Porto uma rede variada e alargada de agentes, organizada, por exemplo, na Rede Social, com uma intervenção importante orientada para as situações de vulnerabilidade e carência, que afetam pessoas, famílias, grupos e comunidades desfavorecidas. Um dos aspetos mais significativos do 1º Direito é precisamente a procura da integração nas políticas e estratégias locais de habitação desta rede variada de agentes, nomeadamente os que se relacionam com a problemática dos sem abrigo e com as vítimas de violência doméstica.

As estratégias e planos de ação existentes, nestes domínios, devem constituir a primeira referência para a integração destas problemáticas na Estratégia Local de Habitação. Atende-se, por exemplo, ao disposto no Plano de Ação do NPISA (pp. 8 -24), que refere os objetivos de: fomentar o aumento de soluções de alojamento para pessoas em situação de sem-abrigo; fomentar o aumento de soluções diferenciadoras e inovadoras, de habitação, para as pessoas em situação de sem-abrigo; angariar recursos para apetrechamento da habitação.

<sup>22</sup> Não estão considerados gastos de manutenção e impostos.

<sup>23</sup>Pode ser acrescida de 10% para as despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades.

Existem, além disso, outras respostas, por parte da Santa Casa da Misericórdia e de diversas IPSS, a situações enquadráveis no conceito de condições de habitação indignas, tal como definido pelo 1º Direito (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação). Estas entidades mobilizam, para essa resposta, o seu património, ou aquele de que são superficiárias.

O desenvolvimento das diversas soluções previstas (reabilitação, aquisição, construção, arrendamento para subarrendamento) e dos diferentes tipos de habitação necessários (incluindo as chamadas unidades residenciais e as soluções habitacionais de transição e/ou inserção) carece, em primeiro lugar, de um trabalho mais sistemático de dimensionamento e programação das diferentes necessidades de intervenção.

Tal como no caso das outras modalidades de intervenção que não são baseadas no arrendamento público/apoiado é importante assegurar as condições de concretização do princípio da acessibilidade habitacional, que pode requer a consideração de apoio às rendas e às despesas com a casa. É também muito relevante a consideração dos princípios de integração social, participação e estabilidade.

**Em conclusão, a Estratégia Local de Habitação define como entidades beneficiárias do 1º Direito, no caso do Porto, a Santa Casa da Misericórdia do Porto, as IPSS, as Entidades Gestoras de Casas de Abrigo e a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, em todas as modalidades previstas pelo 1º Direito (reabilitação, aquisição, construção, arrendamento para subarrendamento), podendo incluir soluções habitacionais de transição e/ou inserção e unidades residenciais.**

### *3.5. FINANCIAMENTO A PROPRIETÁRIOS DE NÚCLEOS DEGRADADOS*

- CONCEITO E CONDIÇÕES DE APOIO

No caso específico dos chamados “núcleos degradados”, o 1º Direito prevê o financiamento aos proprietários das habitações. Prevê ainda a possibilidade de apoio ao arrendamento, através da comparticipação pelo Estado da diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo do proprietário com a reabilitação.

O 1º Direito prevê o acompanhamento do município, “preferencialmente no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)”, a possibilidade, no caso da oposição dos proprietários, de posse administrativa das frações ou dos prédios por parte da entidade gestora da reabilitação para dar execução às obras ou promover a expropriação por utilidade pública” e “a aplicação pelo município dos mecanismos de perequação entre proprietários” (artº 12º).

A Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto (art. 10º) prevê a possibilidade de, em casos devidamente fundamentados, o apoio financeiro ter por objeto a totalidade das edificações objeto da intervenção de reabilitação (promovendo a reabilitação integral dos núcleos).



- CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO AO CASO DO PORTO

As “ilhas” do Porto constituem o contexto de residência de uma parte significativa da população do Porto, que coloca desafios importantes do ponto de vista da estruturação urbana da cidade. Os estudos sobre as “ilhas” têm referido a dimensão significativa e exigente do fenómeno, enquanto sublinham a diversidade de situações abrangidas, no que diz respeito à forma, localização e inserção urbana; ao estado de ocupação; à intensidade e tipo dos problemas; à propriedade; à posição e expectativas dos residentes. Defendem, por isso, a importância da combinação de várias estratégias e a importância da respetiva territorialização.

Os referidos estudos, bem como levantamentos posteriores, têm também identificado a diversidade das situações de arrendamento, e a presença de casos significativos de taxas de esforço elevadas, muitas vezes associadas a procuras mais recentes. Esta diversidade constitui um risco elevado para a concretização do princípio da acessibilidade habitacional.

Ao mesmo tempo, o Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional chama a atenção para os aspetos dinâmicos da situação, e para a “relevância do modo como estas situações se relacionam com o seu contexto urbano mais imediato”. O referido estudo identifica “contextos profundamente marcados pela desocupação e pelo desinvestimento”, outros marcados pela presença de dinâmicas de intervenção, e “possíveis – e novos – contextos de risco de precariedade habitacional”. Daqui se conclui pela importância da capacidade de gestão das mudanças urbanas.

A aplicação desta modalidade pressupõe, por isso, de uma forma geral: a importância da atenção à diversidade e especificidade das situações e a adoção de uma perspetiva territorializada; a definição de critérios de aferição da qualidade e viabilidade das intervenções (incluindo os aspetos da reconfiguração espacial dos núcleos, visando garantir condições de acessibilidade interna e a adequação da dimensão dos alojamentos); a garantia da segurança e acessibilidade do arrendamento, bem como da participação dos residentes.

Do ponto de vista da adoção de uma perspetiva territorializada, para além de iniciativas desenvolvidas por iniciativa individual dos proprietários, deve ser tida em conta a possibilidade de intervenções combinadas em vários núcleos (por exemplo, a partir da referência a áreas críticas já identificadas em estudos anteriores) e exploradas as possibilidades de intervenção associadas à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e aos mecanismos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Do ponto de vista da definição de critérios de aferição da qualidade e viabilidade das intervenções, tem sido desenvolvido e aplicado, pelo Município, um quadro de avaliação e de referência orientado para a qualificação tendencialmente integral das ilhas.

Do ponto de vista da garantia da segurança e acessibilidade do arrendamento, bem como de participação dos residentes, é fundamental a integração, nos critérios de apreciação das soluções desenvolvidas ao abrigo do 1º Direito, destes princípios, uma vez que são condição de apoio público aos proprietários. É, ao mesmo tempo, importante a reflexão sobre a necessidade de mecanismos complementares de apoio à renda (como é o caso do programa Porto Solidário), que possam assegurar a acessibilidade ao arrendamento.

Todas estas condições reforçam a relevância do processo de intervenção e da sua organização e gestão, que deve incluir: o reforço de mecanismos de contacto com proprietários e residentes;

a identificação de condições e de intenções de investimento; o apoio à análise da viabilidade das intervenções; o apoio jurídico nos processos de arrendamento.

Existem projetos de intervenção já identificados, em trabalhos recentes (nomeadamente, o Programa Ponte), que deverão constituir a primeira prioridade para a concretização deste tipo de solução. A Estratégia Local de Habitação afirma a importância de, num mesmo tempo, se consolidar o pensamento estratégico sobre os modelos de intervenção nas ilhas do Porto (debate que deve mobilizar a cidade e assumir uma perspetiva multidisciplinar), e se desenvolverem experiências de ação no terreno que possam contribuir para esse pensamento.

Em conclusão, a **Estratégia Local de Habitação define como entidades beneficiárias do 1º Direito os proprietários de habitações em núcleos degradados**. A ação destas entidades deverá ser articulada preferencialmente no âmbito de estratégias de reabilitação urbana e organizada de forma a assegurar os princípios da acessibilidade habitacional, da estabilidade e da participação, bem como os princípios da equidade, da perequação e das acessibilidades.

A generalização destas experiências deve ter em conta a diversidade existente de contextos.

<b>Quadro 41: Cenário de aplicação do apoio à Reabilitação em Núcleos Degradados</b>		
Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018		
<i>Simulação dos montantes de financiamento, comparticipação e empréstimo por m<sup>2</sup></i>	<b>Fogo com 72<sup>24</sup> m<sup>2</sup></b>	
<b>CUSTO TOTAL</b> - Artigo 41.º	615	44.280
<b>MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO (50%)</b> - Artigo 43.º	307,5	22.140
<b>EMPRÉSTIMO</b> - Artigo 44.º	307,5	22.140
<b>PRESTAÇÃO MENSAL (30 anos; TAEG: 3,214%)</b>	1,33	95,92
<b>PRESTAÇÃO MENSAL (15 anos; TAEG: 3,214%)</b>	2,16	155,18

<sup>24</sup> De acordo com o artigo 67º, ponto 1 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a área bruta mínima de um fogo com tipologia T2 é de 72 m<sup>2</sup>

**Quadro 42: Art. 27º e 28º - Soluções Habitacionais e Conjugação de soluções**

- Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos; - Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; - Aquisição de terrenos e reabilitação de prédios neles existentes

Fontes: Decreto-Lei nº 157/2006 de 8 de agosto; Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho; Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho; 'Ilhas' do Porto: Programa Estratégico (2015); Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro; Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto

<b>AGREGADOS FAMILIARES RESIDENTES</b>	<b>ELEGÍVEIS AO APOIO PÚBLICO CONCEDIDO AO ABRIGO DO ART. 6º DO DL 37/2018 (1.º DIREITO)</b>	
	<b>FORA DO ÂMBITO DE APOIO, SENDO, TODAVIA, ELEGÍVEIS NOUTROS INSTRUMENTOS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO</b>	Como por exemplo, através do instrumento <b>Reabilitar para Arrendar</b> , destinando-se, após a intervenção de reabilitação, a arrendamento em regime de renda condicionada.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>ÁREAS CRÍTICAS</b> DE NÚCLEOS HABITACIONAIS IDENTIFICADAS PELO RELATÓRIO 'ILHAS' DO PORTO: <i>PROGRAMA ESTRATÉGICO</i>	A inserção destas 'ilhas' nestas designadas áreas permite, por um lado, que a intervenção seja considerada prioritária e, por outro que a alocação de recursos e atuação seja conjunta, i.e. que se potencie processos de intervenção simultâneos (mais do que uma 'ilha' a ser reabilitada)
	<b>ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> PLANO DE AÇÃO INTEGRADO PARA AS <b>COMUNIDADES DESFAVORECIDAS</b>	
<b>ESTADO DE OCUPAÇÃO</b>	FOGOS HABITADOS	<b>Viabilidade de reconfiguração espacial</b> Possibilidade de reorganização das 'ilhas' com problemas 'resolúveis', fruto da desocupação deste, por exemplo
	FOGOS NÃO HABITADOS	
<b>PROPRIETÁRIOS</b>	PROPRIETÁRIO ÚNICO DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS	-
	<b>DIVERSOS</b> PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS	Dentro destes, quais são proprietários residentes? E, estes proprietários residentes reúnem, cumulativamente, os requisitos de elegibilidade preconizados no Art. 6º do DL 37/2018? (Viver em condições indignas, por um lado, por outro, estar em situação de carência financeira)
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS FOGOS</b>	HABITÁVEIS	A atribuir a famílias elegíveis, outras, do 1º Direito
	INABITÁVEIS	Modelo de demolição, assegurando o realojamento dos agregados
	REABILITÁVEIS	<b>De preferência <u>Reabilitação Integral</u></b> Atendendo ao pressuposto do ponto 4, do art. 10º da Portaria n.º 230/2018, 'quando, em virtude da especificidade da organização espacial do núcleo ou de parte deste, a dissociação da reabilitação de áreas habitacionais e de áreas não habitacionais puser em causa a reabilitação integral do conjunto edificado ali existente e o <u>município o fundamento do ponto de vista técnico e financeiro</u> , o apoio financeiro referido no artigo 17.º do Decreto -Lei n.º 37/2018 tem por objeto a <u>totalidade das edificações objeto da intervenção de reabilitação</u> '
<b>TIPO DE INTERVENÇÃO</b>	REABILITAÇÃO <b>PARCIAL</b> OU <b>INTEGRAL</b> DO CONJUNTO EDIFICADO EXISTENTE	
	<b>DEMOLIÇÃO</b> (E REALOJAMENTO)	Deste tipo de intervenção poderá resultar, ou não, a possibilidade/ viabilidade de aproveitamento imobiliário
(2) DURANTE A INTERVENÇÃO, REABILITAÇÃO		
<b>REALOJAMENTO</b>	Conforme o art. 15º da Lei 13/2019, 'a entidade promotora das obras coercivas <u>não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes</u> ' (...) este realojamento, art. 9º - B, 'deve ser feito no <u>mesmo concelho</u> , em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário (...) e, 'no realojamento temporário, <u>mantém -se o valor da renda e encargos do contrato</u> ' Considerações feitas em prejuízo do disposto no artigo 73º do regime jurídico da reabilitação urbana, 'quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de <u>obras coercivas</u> , nos termos do presente decreto-lei, tem direito a <u>realojamento temporário</u> , a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado'	

**Quadro 42: Art. 27º e 28º - Soluções Habitacionais e Conjugação de soluções (continuação)**

(3) APÓS A INTERVENÇÃO, REABILITAÇÃO

<p><b>FOGOS</b></p>	<p><b>REDUÇÃO</b> DO NÚMERO DE FOGOS PREEXISTENTES</p>	<p><b>Mecanismo de perequação</b>, por parte do Município De acordo com o ponto 8, do art. 12º do DL 37/2018, 'sempre que, no âmbito de uma intervenção de reabilitação num núcleo degradado, exista prédio ou fração que deva ser demolido ou reconfigurado e daí decorra uma redução do número de habitações preexistentes, além da aplicação pelo município dos mecanismos de perequação entre proprietários, <u>as pessoas e os agregados residentes nesse núcleo que devam ser realojados podem aceder a uma habitação adequada através de uma solução financiada ao abrigo do 1.º Direito.</u>'</p>
<p><b>RENDA</b></p>	<p>REGIME DE RENDA <b>ACESSÍVEL</b></p> <hr/> <p>REGIME DE RENDA <b>APOIADA</b></p> <hr/> <p>REGIME DE RENDA <b>CONDICIONADA</b></p>	<p>Segundo o ponto 1, art. 19º do DL 37/2018, 'As participações relativas a <u>reabilitação, construção ou aquisição</u> reportam -se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, <u>que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel</u>, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.'</p> <p>Nota que, a consideração de um <b>Regime de Renda Acessível</b> parte do pressuposto de que as 'rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel' considera este regime.</p>

### 3.6. SÍNTESE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Os quadros 43 e 44 procedem à síntese da informação apresentada nos pontos anteriores, sistematizando os diferentes agentes e as modalidades previstas para a sua intervenção, e apresentando um quadro comparativo dos cenários de aplicação das diversas soluções, atendendo aos valores de referência do 1º Direito para o caso do Porto, e que servem de base à programação a desenvolver nos pontos seguintes.

<b>Quadro 43: Soluções Habitacionais previstas por Beneficiário ou Entidade Beneficiária</b>				
	<i>Soluções Habitacionais, art. 27º</i>			
<b>BENEFICIÁRIOS/ ENTIDADES BENEFICIÁRIAS</b> ART. 25 E 26º	<b>ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO</b>	<b>REABILITAÇÃO</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b> (OU AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO)	<b>AQUISIÇÃO</b> (OU AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO)
<b>BENEFICIÁRIOS DIRETOS</b>		X (art. 32º)	X (autopromoção, art. 31º)	X (casos excepcionais, art. 33º)
<b>MUNICÍPIO E EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	X (art. 38º)	X (art. 41º)	X (art. 45º)	X (art. 49 e 53º)
3º SETOR: <b>MISERICÓRDIA, IPSS, ENTIDADES GESTORAS DE CASAS DE ABRIGO, REDE DE APOIO A VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA</b>	X (em substituição dos municípios, art. 38º)	X (proprietária ou superficiária, art. 41º)		
<b>PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS SITUADOS EM NÚCLEOS DEGRADADOS</b>		X (art. 41º)		

<b>Quadro 44: Síntese dos cenários de aplicação do apoio a diferentes soluções, considerando um fogo com área bruta de 80 m<sup>2</sup></b>			
	<i>Reabilitação</i>	<i>Construção</i>	<i>Aquisição</i>
<b>VALOR REFERÊNCIA [€/ M<sup>2</sup>]</b>	615	1153	1525
<b>CUSTO TOTAL [€]</b>	49.200	92.270	122.000
<b>COMPARTICIPAÇÃO [€]</b>	19.680	32.295	36.600
<b>EMPRÉSTIMO [€]</b>	29.520	59.976	85.400
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (30 anos; TAEG:3,214%)	127,89	259,84	369,98
<b>PRESTAÇÃO MENSAL</b> (15 anos; TAEG:3,214%)	206,91	420,38	598,59



#### 4. PROGRAMAÇÃO E ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

- PROGRAMAÇÃO

Nesta parte da Estratégia, estabelece-se um quadro de referência quantitativo para a programação das soluções habitacionais a desenvolver no âmbito do 1º Direito e definem-se os principais critérios para a definição da ordem de prioridade dessas soluções.

Este quadro de referência constitui uma estimativa, a aprofundar no próprio processo de aplicação do Programa, uma aferição mais precisa das condições de desenvolvimento de cada uma das soluções preconizadas, bem como a atualização, ao longo do tempo, do número de agregados e pessoas que carecem de resposta. Sublinha-se, assim, a relevância da capacidade de ajustamento deste quadro e o necessário o cuidado com os processos de monitorização e avaliação, que serão objeto de referência em ponto seguinte.

O quadro 45 apresenta o número de agregados a abranger por cada uma das soluções descritas anteriormente; o quadro 46 apresenta uma estimativa do investimento total necessário; e quadro 47 uma estimativa do investimento por parte do Município.

A estimativa do número de agregados a abranger por cada uma das soluções tem como ponto de partida o diagnóstico efetuado e integra nomeadamente a informação dos levantamentos existentes. Como foi referido, a Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto refere que “Os pedidos de habitação existentes à data da entrada em vigor do Decreto-Lei (...), bem como as situações habitacionais indignas que já tenham sido sinalizadas por iniciativa daquelas entidades até essa data, são equiparadas a pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito”. Nesse sentido, foram considerados os dados do Levantamento e Caracterização das ‘Ilhas do Porto’ (2015), do Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto (2017) e o número de pedidos de habitação social em 2018. Estes estudos foram realizados em momentos diferentes e com base em critérios que não coincidem na totalidade com os requisitos de elegibilidade do 1º Direito (por exemplo, na definição em concreto do conceito de situação de carência financeira), apontando como primeira referência o número de cerca de 2.750 agregados, o que conduz a uma estimativa, com base nos elementos existentes sobre a dimensão média das famílias, de aproximadamente 6.325 habitantes. Esta referência quantitativa deve ser acompanhada e aprofundada durante a execução do Programa.

O dimensionamento preliminar das diferentes soluções teve por base a identificação de recursos existentes e a possibilidade da sua mobilização mais imediata ou a mais a prazo. Integra, desse modo, as considerações feitas a propósito das condições de aplicação das diversas soluções ao caso do Porto. Os valores referentes à reabilitação dos alojamentos dos “bairros sociais” e das “casas do património” e à aquisição (ou aquisição e reabilitação) de habitação refletem a experiência recente do Município. Os valores restantes expressam uma expectativa de concretização de novas soluções durante os próximos anos.

As estimativas de investimento apresentadas nos quadros 46 e 47 seguiram dois procedimentos distintos: no caso da reabilitação dos alojamentos dos “bairros sociais” e das “casas do património”, dois procedimentos, utilizaram valores de investimento que da experiência recente da Domus Social na reabilitação do património sob a sua gestão. Nos restantes casos, utilizaram-se os valores de referência previstos pelo 1º Direito, para os apoios à construção, à aquisição e à reabilitação.

**Quadro 45: Programação das Soluções: Número Total de Agregados por Solução Habitacional**

Fontes: Decreto-Lei n.º 37/2018

<i>Programação das Soluções</i>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	<i>Total de Agregados</i>
<b>MUNICÍPIO/DOMUS SOCIAL</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios de Habitação Social</i>	40	250	250	250	250	250	1290
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Reabilitação de Casas do Património</i>	15	20	20	20	20	20	115
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Construção (ou aquisição de terrenos e construção)</i>				50	150		200
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Aquisição (ou aquisição e reabilitação) de edifícios ou frações habitacionais</i>	5	25	25	25	25	25	130
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS (E ENTIDADES DO 3º SETOR)</b>	<i>Arrendamento para subarrendamento</i>			25	25	25	25	100
<b>PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS SITUADOS EM NÚCLEOS DEGRADADOS</b>	<i>Reabilitação de frações situadas em núcleos degradados</i>		150	150	150	150	150	750
<b>BENEFICIÁRIOS DIRETOS</b>	<i>Reabilitação (ou autopromoção ou aquisição)</i>		25	25	25	25	25	125
<b>3º SETOR: MISERICÓRDIA DO PORTO, IPSS, ENTIDADES GESTORAS DE CASAS DE ABRIGO, REDE DE APOIO A VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios</i>			20	20			40
		60	440	515	565	645	495	<b>2.750</b>



**Quadro 46: Programação das Soluções: Investimento Total por Entidade e Solução**

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018

<i>Investimento total</i>								<i>Total</i>
<b>MUNICÍPIO/DOMUS SOCIAL</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios de Habitação Social</i>	400.000 €	2.500.000 €	2.500.000 €	2.500.000 €	2.500.000 €	2.500.000 €	12.900.000 €
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Reabilitação de Casas do Património</i>	300.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	2.300.000 €
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Construção (ou aquisição de terrenos e construção)</i>	-	-	-	5.476.750 €	16.430.250 €	-	21.907.000 €
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Aquisição (ou aquisição e reabilitação) de edifícios ou frações habitacionais</i>	549.000 €	2.745.000 €	2.745.000 €	2.745.000 €	2.745.000 €	2.745.000 €	14.274.000 €
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS (E ENTIDADES DO 3º SETOR)</b>	<i>Arrendamento para subarrendamento</i>							4.597.500 €
<b>PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS SITUADOS EM NÚCLEOS DEGRADADOS</b>	<i>Reabilitação de frações situadas em núcleos degradados</i>		6.642.000 €	6.642.000 €	6.642.000 €	6.642.000 €	6.642.000 €	33.210.000 €
<b>BENEFICIÁRIOS DIRETOS</b>	<i>Reabilitação (ou autopromoção ou aquisição)</i>		1.107.000 €	1.107.000 €	1.107.000 €	1.107.000 €	1.107.000 €	5.535.000 €
<b>3º SETOR: MISERICÓRDIA DO PORTO, IPSS, ENTIDADES GESTORAS DE CASAS DE ABRIGO, REDE DE APOIO A VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios</i>	-	-	885.600 €	885.600 €	-	-	1.771.200 €
		1.249.000 €	13.394.000 €	14.279.600 €	19.756.350 €	29.824.250 €	13.394.000 €	<b>91.897.200 €</b>

**Quadro 47: Programação das Soluções: Investimento Municipal por Entidade e Solução**

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018

<i>Investimento municipal</i>								<i>Total</i>
<b>MUNICÍPIO/DOMUS SOCIAL</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios de Habitação Social</i>	240.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	7.740.000 €
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Reabilitação de Casas do Património</i>	180.000 €	240.000 €	240.000 €	240.000 €	240.000 €	240.000 €	1.380.000 €
<b>MUNICÍPIO/EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Construção (ou aquisição de terrenos e construção)</i>	-	-	-	3.559.888 €	10.679.663 €	-	14.239.550 €
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS</b>	<i>Aquisição (ou aquisição e reabilitação) de edifícios ou frações habitacionais</i>	384.300 €	1.921.500 €	1.921.500 €	1.921.500 €	1.921.500 €	1.921.500	9.991.800 €
<b>MUNICÍPIO/ EMPRESAS MUNICIPAIS (E ENTIDADES DO 3º SETOR)</b>	<i>Arrendamento para subarrendamento</i>							3.051.458 €
<b>PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES OU PRÉDIOS SITUADOS EM NÚCLEOS DEGRADADOS</b>	<i>Reabilitação de frações situadas em núcleos degradados</i>							-
<b>BENEFICIÁRIOS DIRETOS</b>	<i>Reabilitação (ou autopromoção ou aquisição)</i>							-
<b>3º SETOR: MISERICÓRDIA DO PORTO, IPSS, ENTIDADES GESTORAS DE CASAS DE ABRIGO, REDE DE APOIO A VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA</b>	<i>Reabilitação de frações de prédios</i>							-
		804.300 €	3.661.500 €	3.661.500 €	7.221.388 €	14.341.163 €	3.661.500 €	36.402.808 €

Nos casos da aquisição e da reabilitação de alojamentos, utilizou-se para efeitos de cálculo uma situação média correspondente a uma área de bruta de construção de 72m<sup>2</sup> (valor mínimo da área de um T2, segundo o RGEU). No caso da construção nova, utilizou-se para efeitos de cálculo uma situação correspondente a uma área de bruta de construção de 95m<sup>2</sup> (valor máximo da área de um T2, segundo a Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados).

No caso do apoio ao arrendamento para subarrendamento, optou-se por preencher apenas a coluna do investimento total, considerando que este vai ser feito no prazo máximo de dez anos, previsto pelo 1º Direito. O valor estimado do apoio baseou-se na diferença entre renda condicionada, numa situação média para o Porto, e renda média da habitação social (T2). Esta opção ilustra a possibilidade da desejável articulação deste mecanismo de apoio ao arrendamento com a promoção de habitação por parte de investidores sem fins lucrativos, como associações ou cooperativas.

As estimativas do investimento elegível, apresentadas no quadro 46, não contemplam o encargo com os moradores em núcleos degradados, isto é a comparticipação pelo Estado da diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo do proprietário de habitação em núcleos degradados com o reembolso do empréstimo relativo à reabilitação, que só pode ser aferido em função das circunstâncias de cada caso.

As estimativas do investimento municipal, apresentadas no quadro 47, não contemplam a possível necessidade de um apoio complementar, por parte do município, às rendas pagas por alguns dos beneficiários do Programa, nem as despesas associadas à organização do apoio técnico e social às intervenções a realizar.

- ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

O modelo proposto para a aplicação do 1º Direito assume a importância da diversidade de soluções e de agentes. Não considera, à partida, que uma modalidade de intervenção seja prioritária face às restantes. No entanto, a programação das soluções define, na prática, de forma operacional, uma ordem de prioridade, muito baseada nas possibilidades de concretização das diversas soluções:

- Uma primeira prioridade mobiliza, de forma imediata, os recursos municipais disponíveis, através da reabilitação de alojamentos propriedade do município ou da aquisição e reabilitação de alojamentos;
- Uma segunda prioridade acrescenta a estes recursos as intervenções nos chamados “núcleos degradados”, tendo em conta o trabalho já desenvolvido de identificação de possibilidades de intervenção e a existência de projetos viáveis por parte de alguns proprietários e enquadráveis no Programa 1º Direito.
- Uma terceira prioridade acrescenta a estes recursos as intervenções das organizações do terceiro setor, as experiências de arrendamento para subarrendamento e a construção de novos edifícios.

Para além destes critérios operacionais, relacionados com a disponibilidade de projetos com condições de concretização no curto prazo, devem ser considerados outros critérios de

prioridade, a ter em conta na seleção de projetos e na definição das condições do acesso a esses projetos, associados a fatores físicos, socioeconómicos e urbanos:

- Critérios relacionados com a gravidade das condições de habitação e de carência financeira e com os riscos associados a essas condições, incluindo os riscos de precarização habitacional;
- Critérios relacionados com a garantia da estabilidade das soluções habitacionais;
- Critérios relacionados com o território e com a localização das intervenções, nomeadamente tendo em atenção as áreas críticas identificadas pelos estudos sobre as ilhas do Porto, com as áreas definidas pelo PAICD (Programa de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas) e com as Áreas de Reabilitação Urbana. Estes critérios estão, também, associados ao grau de integração das intervenções em ações e projetos estratégicos nessas áreas. Incluem, também, a atenção prioritária às redes de vizinhança e às dimensões comunitárias presentes nestes espaços;
- Critérios relacionados com as prioridades definidas em Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto.

Estes vários critérios remetem para a aferição das situações de risco e das suas dimensões territoriais, que é muitas vezes objeto de um conhecimento local, que deve ser valorizado e integrados nas políticas públicas. Nesse sentido, propõe-se o desenvolvimento, no âmbito do 1º Direito, de estruturas de acompanhamento de proximidade, organizadas por freguesia e com a participação do município, departamentos e empresas municipais, juntas de freguesia e associações locais, com um papel ativo na identificação de prioridades de intervenção e no acompanhamento desses processos.

## 5. GOVERNAÇÃO

Este documento pretende criar um quadro de referência que mobilize a cidade para a resposta às situações de grave carência habitacional. Concebe-se como documento evolutivo, sendo por isso especialmente sensível às questões da organização da ação coletiva e do acompanhamento, produção de conhecimento e avaliação.

Focado, por opção, no 1º Direito, reconhece a ligação entre as situações de grave carência habitacional e o seu contexto mais geral do sistema habitacional, e em particular dos mercados de habitação, e das dinâmicas de desenvolvimento urbano. Desta ligação resultam vários desafios, de que se referem os que estiveram mais presentes ao longo do documento: o desafio da acessibilidade financeira à habitação e da consolidação de um setor de arrendamento acessível e de longo prazo; o desafio da adequação da habitação às mudanças sociais e demográficas, e da diversificação de formas de promoção e de acesso à habitação, incluindo modelos cooperativos, associativos e da habitação colaborativa; o desafio da valorização do papel da habitação pública, numa perspetiva de gestão do habitat.

Abordam-se, neste ponto, as questões relacionadas com a organização da ação municipal, com a produção de conhecimento, a monitorização e a avaliação, e com integração das respostas do 1º Direito com outras dimensões das políticas de habitação e com outras políticas municipais.

### 5.1. MEDIDAS RELACIONADAS COM A ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL

- CONSTITUIÇÃO DE UM CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A habitação, como produto físico e como processo, envolve dimensões sociais, económicas e territoriais muito relevantes. Por isso o setor da habitação é caracterizado pela presença de uma rede diversificada e alargada de agentes, públicos e privados, como por exemplo, os municípios, os seus diversos departamentos e empresas municipais; as juntas de freguesia; as entidades da administração pública com intervenção nas questões do desenvolvimento urbano, da saúde, da educação e da segurança social; os beneficiários diretos dos programas, as associações de moradores, cooperativas e associações da habitação colaborativa; as Misericórdias, Instituições Privadas de Solidariedade Social, entidades gestoras de casas de abrigo, e outras organizações não governamentais; os proprietários privados e suas associações; as empresas de construção, promoção e mediação imobiliária; as instituições financeiras; os centros de investigação e entidades do ensino superior.

A sua participação na definição e acompanhamento das políticas de habitação é considerada uma condição da qualidade e da eficácia destas. Nesse sentido, a Lei de Bases da Habitação prevê a existência de um Conselho Nacional de Habitação e de Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas.

A criação deste tipo de estrutura, no âmbito municipal, é um elemento do reconhecimento da importância dos diversos agentes e dos objetivos de participação, de mobilização e de integração do conhecimento existente.

É também um elemento do reconhecimento da importância da integração das diferentes estratégias e políticas relacionadas com a habitação. Neste documento, o diagnóstico realizado

referiu, por exemplo, no caso do Porto, as estratégias dirigidas para os sem abrigo, as vítimas de violência doméstica, as comunidades ciganas e as comunidades desfavorecidas, que uma estratégia local de habitação deve poder integrar. Também neste documento, a análise das soluções habitacionais evidenciou possíveis ligações entre as estratégias orientadas para a resposta às situações de grave carência habitacional, as estratégias orientadas para a habitação acessível e as estratégias de reabilitação e desenvolvimento urbano. Considera-se que o nível municipal é um nível relevante para a perceção e acompanhamento destas várias necessidades de integração.

Um Conselho Municipal de Habitação, como espaço de consulta e de debate, pode, ainda, ser um elemento importante para a reflexão sobre a articulação entre níveis de atuação, nomeadamente entre os níveis local, metropolitano e nacional. A necessidade da articulação entre estes níveis decorre do cruzamento de fatores nacionais, metropolitanos e locais na definição da situação habitacional de cada contexto. Este cruzamento pressupõe um papel ativo do município na construção das estratégias metropolitanas e nacionais.

Em conclusão, a constituição de um Conselho Municipal (ou Conselho Local) de Habitação constituiu uma prioridade imediata da presente estratégia.

- CONSTITUIÇÃO DE ESTRUTURAS DE ACOMPANHAMENTO DE PROXIMIDADE

Foi referida, na parte relacionada com a definição da ordem de prioridade das soluções habitacionais, a relevância da constituição de estruturas de acompanhamento de proximidade, organizadas por freguesia e com a participação do município, departamentos e empresas municipais, juntas de freguesia e associações locais.

A criação deste tipo de estrutura tem subjacente a necessidade de organização da identificação das situações de carência e de risco e aprofundamento da respetiva caracterização, e de desenvolvimento de medidas de apoio técnico e social, incluindo o acompanhamento dos processos de alojamento/realojamento.

Com a constituição destas estruturas criam-se condições sistemáticas de concretização de alguns dos princípios afirmados pelo 1.º Direito. Assim, o princípio da integração social refere-se à “integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes”. O princípio da estabilidade refere objetivos de “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”. O princípio da cooperação menciona a necessidade de “procedimentos convergentes e articulados” que “integrem medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção”. O princípio da participação fala em assegurar “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”.

Estas estruturas pressupõem o desenvolvimento e a generalização de capacidades de intermediação, algumas delas já presentes em experiências desenvolvidas no contexto do Porto: capacidades de contacto e de organização dos residentes e dos proprietários, capacidades de articulação das várias entidades envolvidas no apoio social; capacidades de mediação entre

ofertas e procuras de alojamento e de difusão do conhecimento sobre instrumentos de apoio disponíveis, possibilitando a utilização combinada de diferentes tipos de instrumento de política.

O desenho, em concreto, destas estruturas constitui, também, uma prioridade imediata da presente estratégia.

## *5.2. MEDIDAS RELACIONADAS COM A MONITORIZAÇÃO, A AVALIAÇÃO E A PRODUÇÃO DE CONHECIMENTO,*

- PROCEDIMENTOS DE MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Foi referida a importância do acompanhamento e avaliação da presente estratégia. A Lei de Bases da Habitação, no seu artigo 23º, fala, a este propósito, da elaboração anual de um relatório municipal de habitação, com o “balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão”.

Consideram-se objetivos da monitorização e avaliação:

- A valorização de processos de acompanhamento das várias soluções consideradas na Estratégia Local de Habitação, e de avaliação dos seus resultados, com vista à identificação e compreensão dos principais fatores e recursos (institucionais, financeiros e outros) que são críticos para o sucesso (ou não) das soluções propostas;
- A promoção de capacidades de sistematização integrada de informação, e de geração e disseminação de conhecimento;
- A promoção da interação entre os vários agentes e de processos de aprendizagem coletiva, visando a melhoria de capacidades transformadoras de diferentes tipos de solução, e das suas condições de articulação.

Os procedimentos de monitorização e avaliação devem ser organizados em torno do referencial normativo assumido pela Estratégia Local de Habitação, nomeadamente as diversas dimensões do conceito de habitação condigna e os princípios orientadores do 1º Direito. Podem ser diferenciados, segundo as características de cada tipo de solução, mas devem ter, também, em atenção, a articulação das várias soluções.

Os procedimentos de monitorização e avaliação devem ter uma base regular (diversos documentos de avaliação de estratégias relacionadas com a habitação salientam a importância de uma frequência anual), de modo a que os resultados obtidos permitam efetuar os ajustamentos necessários.

A qualidade dos processos de monitorização e avaliação depende do tipo de indicadores utilizados. Nesse sentido, sublinha-se:

- A importância do conhecimento sobre os vários tipos de indicadores disponibilizados pelo sistema estatístico existente – bases estatísticas nacionais e locais e frequência de produção desses indicadores-, sobre a sua adequação crítica e principais lacunas;
- A importância de indicadores de monitorização associados às características específicas de cada solução, e adequados à análise sistemática de processos e de resultados, numa base regular;

- A importância de indicadores associados quer a aspetos contextuais, quer a tendências e dinâmicas mais gerais, que influenciam, por exemplo, a oferta e a procura de habitação, ou a maior ou menor intensidade das situações de vulnerabilidade social.

A qualidade dos processos de monitorização e avaliação depende, também, significativamente dos recursos institucionais a envolver, incluindo as estruturas de proximidade e outros agentes locais.

Em conclusão, a consolidação de um sistema de avaliação constitui uma tarefa a desenvolver, de forma imediata, em paralelo com as medidas de organização municipal referidas anteriormente.

- MEDIDAS DE DISSEMINAÇÃO DO CONHECIMENTO EXISTENTE

A habitação, nas suas mais variadas vertentes, é objeto de investigação, a partir de muitas áreas disciplinares. A pluralidade de perspetivas é uma característica marcante dos estudos de habitação, que deve ser reconhecida e valorizada. A Estratégia Local de Habitação ganha com o conhecimento disponível, sobretudo aquele que permite situar e interpretar os processos de mudança. Nesse sentido, deve integrar ações orientadas para a recolha, a apresentação e a promoção de estudos e investigações que incidam na realidade do Porto.

Existem, por outro lado, em diferentes contextos, com diferentes designações e metodologias (por exemplo, Plan de Vivienda, Programme Local de Habitat, Local Housing Strategies, Plano Municipal de Habitação, Plano Municipal de Habitação de Interesse Social) experiências mais alargadas de planeamento com objetivos semelhantes aos propostos para as estratégias locais de habitação, ou programas locais mais específicos de intervenção em domínios ou temáticas relevantes para a experiência do Porto. A Estratégia Local de Habitação do Porto pode ganhar com o conhecimento mais aprofundado de experiências de outros contextos, por exemplo, através da realização periódica de uma conferência internacional.

Em conclusão, sugere-se o desenvolvimento de uma linha de ação relacionada com a promoção e disseminação do conhecimento existente.

### *5.3. MEDIDAS DE INTEGRAÇÃO COM OUTRAS DIMENSÕES DAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E COM OUTRAS POLÍTICAS MUNICIPAIS*

- ESTUDO DE PROGRAMAS DE APOIO À RENDA

Foi, por diversas vezes, referida a importância de um mecanismo complementar de apoio à renda para a concretização do 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”, sobretudo num contexto em que as rendas existentes, por exemplo, nas “ilhas”, constituem já uma sobrecarga excessiva para o rendimento das famílias.

Ao mesmo tempo, foi evidenciada a importância quantitativa do Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social – face a outros mecanismos ou incentivos de apoio à renda.



Existem experiências semelhantes noutros municípios, também associadas ao conceito de intervenção de emergência, orientadas para o apoio às rendas, ou, de uma forma mais geral, às despesas das famílias com a habitação (entendo que a acessibilidade financeira à habitação diz respeito aos diferentes tipos de despesa com a casa). A Lei de Bases da Habitação prevê, também, a “atribuição de subsídios de habitação às camadas populacionais que não consigam aceder ao mercado privado da habitação”, o que cria condições para o debate sobre o enquadramento deste tipo de experiências nas políticas de habitação e o seu modo de financiamento.

Em conclusão, aconselha-se o estudo do desenvolvimento de programas de apoio à renda (de extensão e reforço do programa existente) e do seu enquadramento mais geral nas políticas de habitação.

- ESTUDO DA CONSTITUIÇÃO DE UM FUNDO DE APOIO AO INVESTIMENTO EM HABITAÇÃO ACESSÍVEL

O diagnóstico apresentado evidenciou a relevância, no Porto, das questões da acessibilidade financeira à habitação, que vão muito para além dos casos de mais grave carência financeira. Essa relevância está, de resto, na base do desenvolvimento, em curso, de um programa municipal de arrendamento acessível.

Referiu-se, também, que a modalidade do arrendamento para subarrendamento, desenvolvida no 1º Direito, pode criar algumas condições de consolidação de um setor do arrendamento acessível com maior presença de entidades associativas e cooperativas.

No contexto europeu, esta temática da habitação tem vindo a ser objeto de debate e de experiência, com modelos diferentes no que diz respeito ao modo como o conceito de acessibilidade financeira é definido, ao tipo de agentes envolvidos na provisão dessa habitação e ao respetivo modo de financiamento. Mas, em geral, admite-se que a adequação das estruturas de financiamento constitui um fator crítico para o desenvolvimento dessas experiências.

Nesse sentido, sugere-se o estudo da constituição de um fundo de apoio ao investimento em habitação acessível, de iniciativa municipal (ou metropolitana).

- ARTICULAÇÃO COM A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Foi referida a importância da articulação entre as políticas de habitação, as políticas de reabilitação urbana e as possibilidades contidas no seu regime jurídico, e os instrumentos de gestão territorial. É um aspeto decisivo da estabilização e desenvolvimento do sistema habitacional. Essa importância encontra-se, de resto, reforçada na Lei de Bases da Habitação, com o conceito de Carta Municipal de Habitação.

A presente Estratégia Local de Habitação coincide no tempo com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal do Porto, o que cria condições interessantes para o respetivo alinhamento estratégico. Neste sentido, mencionam-se alguns mecanismos que podem contribuir para esse objetivo.

Existe a possibilidade de recurso, por parte do sistema de planeamento, a instrumentos impositivos de controlo do mercado imobiliário, que procuram minimizar os impactos causados

por determinadas intervenções da iniciativa privada nas dinâmicas habitacionais. É o caso do chamado ‘Zonamento Inclusivo’, que determina que o promotor imobiliário, em alguns casos, disponibilize unidades habitacionais para venda ou renda acessível ou, em alternativa, pague o valor equivalente para um fundo (princípio aplicado, por exemplo, na ‘Cota de Solidariedade’ do Município de São Paulo). No caso do Porto, este tipo de instrumento pode ser mobilizado de uma forma geral, mas sobretudo nos casos de áreas sujeitas a fortes processos de valorização imobiliária e, em que, ao mesmo tempo, existem benefícios fiscais ao investimento imobiliário.

Existe, em segundo lugar, a possibilidade de utilização de instrumentos de incentivo, que procuram orientar a iniciativa privada para atender aos interesses sociais e ambientais da comunidade, nomeadamente por meio da realização de bens de utilidade pública. É o caso do chamado ‘Zonamento de Incentivo’, que atribui diferentes incentivos (por exemplo, bônus de densidade edificatória, isenção de taxas, etc.) aos promotores que realizem operações urbanísticas de interesse municipal – habitação a preço acessível, reabilitação do edificado, reabilitação dos espaços públicos, entre outras.

Existe, finalmente, um terceiro mecanismo, que também deve ser explorada, associado à aplicação, de uma parte do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, que o PDM deve prever, à concretização dos objetivos da estratégia local de habitação. Esta aplicação deve ser prevista no regulamento desse Fundo.

Nesse sentido, sugere-se o reforço das formas de articulação entre a Estratégia Local de Habitação e os instrumentos de gestão territorial, em particular o Plano Diretor Municipal.

- IMPORTÂNCIA DO PATRIMÓNIO MUNICIPAL, NA PERSPETIVA DA GESTÃO DA HABITAÇÃO /DO HABITAT

O quadro de referência para a programação das diferentes soluções a promover no âmbito do 1º Direito, evidencia a importância indiscutível, no caso do Porto, da mobilização do património municipal para a resposta às situações de grave carência habitacional. O papel do parque de alojamento social e a sua capacidade de concretizar de forma adequada os princípios da habitação condigna são, desse modo, colocados no centro da reflexão sobre a habitação no Porto, reflexão que deve ser continuada.

Ao mesmo tempo, o diagnóstico efetuado sublinhou a extensão das situações de fragilidade social nos bairros municipais, documentadas pelos estudos existentes. No quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação, estas situações remetem para o objetivo de promoção da inclusão social e territorial, a que correspondem diversos instrumentos, entre elas o Programa da Habitação ao Habitat. Orientado para os bairros públicos de arrendamento, visa o desenvolvimento de “abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais”. Este programa assume, no entanto, um carácter experimental, baseado no desenvolvimento de algumas experiências piloto, muito embora se baseie num modelo de ação já presente em instrumentos anteriores.

Assim sendo, considera-se importante assegurar as condições de generalização e extensão deste tipo programa a outros contextos, nomeadamente ao Porto.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS E DEMONSTRAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO**

Este último ponto sintetiza os principais elementos da “Estratégia Local de Habitação (ELH) com vista à apresentação de candidatura(s) ao 1º Direito” e procede à demonstração do seu enquadra nos princípios do Programa 1º Direito.

Em síntese, o presente documento:

i) assume o referencial normativo associado ao direito à habitação condigna como referencial mobilizador das políticas locais de habitação. Essa é a visão subjacente à presente estratégia, que reconhece as diferentes dimensões envolvidas nesse referencial, relacionadas com as condições de habitação, com o espaço da residência e com as comunidades;

ii) apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, baseado nesse referencial e no conjunto de estudos e levantamentos que têm sido feitos sobre a habitação no Porto. Esse diagnóstico conduz à identificação de cerca de 2.750 agregados que vivem em condições de maior carência, o que conduz a uma estimativa, com base nos elementos existentes sobre a dimensão média das famílias, de aproximadamente 6.325 habitantes. Embora a caracterização destes agregados deva ser aprofundada e constantemente atualizada, assume-se a caracterização constante dos estudos já realizados, que se considera integrada na presente estratégia. O diagnóstico evidencia, também, um conjunto mais vasto de situações problemáticas, que requerem a mobilização ou a construção de outros instrumentos de apoio;

iii) enuncia, como entidades beneficiárias do 1º Direito no Porto: os beneficiários diretos (pessoas e agregados em situação habitacional indigna); o Município e as empresas municipais (Domus Social e SRU Porto Vivo); a Santa Casa da Misericórdia do Porto, IPSS, Entidades Gestoras de Casas de Abrigo e Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica; os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados. Associa-lhes as diferentes soluções de arrendamento para subarrendamento, reabilitação, aquisição (ou aquisição e reabilitação) e construção de habitação, e define as condições da aplicação dessas soluções ao caso do Porto;

iv) elabora um quadro de referência para a programação dessas soluções e um conjunto de critérios definidores da ordem de prioridade das soluções habitacionais, relacionados com a operacionalidade imediata das soluções e com um conjunto de fatores físicos, socioeconómicos e urbanos que devem ser garantidos;

v) identifica um conjunto de condições para o seu desenvolvimento, relacionadas com a organização municipal, com a monitorização, avaliação e a produção de conhecimento e com a integração com outras dimensões das políticas de habitação e outras políticas, nomeadamente no domínio do planeamento do território.

As principais opções presentes no documento são, em resumo, as seguintes: em primeiro lugar, a escolha do referencial normativo; em segundo lugar a opção pelo que se designou como “modelo híbrido”, baseado na articulação de diferentes agentes e diferentes soluções; em terceiro lugar, a definição de um conjunto de requisitos organizativos, entre os quais a necessidade de desenvolvimento de estruturas de acompanhamento de proximidade; finalmente, a opção pela identificação de aspetos críticos da ligação com outras políticas, assumindo que a ação orientada para a resolução das situações mais graves de carência habitacional não pode prescindir de ações orientadas para o conjunto do sistema habitacional.

- DEMONSTRAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1º DIREITO

O quadro 48 resume a apreciação do enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do 1º Direito.

Considera-se que os princípios da acessibilidade e da estabilidade constituem aspetos críticos da construção das soluções que envolvem agentes privados ou do terceiro setor. Considera-se, por outro lado, que o princípio da sustentabilidade ambiental deve evoluir no sentido de integrar também as condições de uso efetivo dos alojamentos e o combate à chamada pobreza energética.

<b>Quadro 48: Enquadramento da Estratégia nos princípios do 1º Direito</b>	
<i>Princípios</i>	<i>Justificação</i>
PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL	As soluções estão associadas ao arrendamento apoiado, renda condicionada ou acessível. Princípio reforçado com medidas complementares de apoio às rendas
PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL	Princípio reforçado com a criação de um Conselho Municipal de Habitação. Articulação com o Plano Diretor Municipal e as estratégias de reabilitação urbana. Territorialização da ação, tendo em atenção áreas críticas definidas em estudos sobre as ilhas, as áreas definidas pelo PAICD e as ARU
PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL	Princípio transversal às soluções previstas, reforçado pela criação de estruturas de acompanhamento de proximidade
PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE	Princípio transversal às soluções previstas, reforçado pela criação de estruturas de acompanhamento de proximidade. Os critérios relacionados com a garantia da estabilidade das soluções habitacionais são utilizados na definição da ordem de prioridade das soluções e na seleção dos projetos
PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO	Princípio transversal às soluções previstas, reforçado pela criação de estruturas de acompanhamento de proximidade
PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO	Princípio transversal às soluções previstas, reforçado pelas medidas relacionadas com a organização municipal: criação de um Conselho Municipal de Habitação e de estruturas de acompanhamento de proximidade
PRINCÍPIO DA EQUIDADE	Observam-se as regras do 1º Direito no que diz respeito aos apoios financeiros aos diversos agentes
PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO	Princípio que se aplica, de forma mais explícita às soluções de apoio aos proprietários em núcleos degradados. Num conceito mais geral de perequação, podem integrar-se neste princípio as medidas propostas de articulação com o Plano Diretor Municipal.
PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	Abrange a maior parte das soluções previstas, segundo o quadro de programação apresentado. Existe, ao mesmo tempo, um princípio de reabilitação urbana, que integra também as propostas relacionadas com a construção nova
PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO	Abrange a maior parte das soluções previstas, segundo o quadro de programação apresentado
PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES	Princípio transversal às soluções previstas, como critério da adequação dos projetos
PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL	Princípio garantido de forma mais explícita, segundo a formulação do 1º Direito, nas soluções de construção nova. Nos restantes, devem seguir-se as orientações do Programa Reabilitar como Regra

## REFERÊNCIAS

AICNP, 2019, *Relatório da Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal*

Alto Comissariado para as Migrações, I.P., 2016, *Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas - Relatório de execução 2016*

Alto Comissariado para a Imigração e Diálogo Intercultural, IP (ACIDI), 2013, *Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (ENICC)*

Amante, A., 2017, *Medidas de Acessibilidade no Sistema de Planeamento Urbano Português*, Tese de Doutoramento, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Universidade do Porto, Portugal

Branco, Raquel (coord.), 2019, *Plano Local de Integração de Comunidades Ciganas na Cidade do Porto (2019- 2021)*, Câmara Municipal do Porto (Departamento Municipal de Coesão Social - DMCS), Porto

Câmara Municipal de Lisboa, dezembro 2011, *Regulamento do Conselho Municipal de Habitação*, Boletim Municipal da Câmara Municipal de Lisboa, nº 930, Lisboa

Câmara Municipal do Porto, 2013, *Plano Municipal Contra a Violência – 2013/ 2015*, Câmara Municipal do Porto, Porto

Carvalho, I. et. Al., 2018, *Ocupação dos Solos, Relatório Ocupação dos Solos – Relatório Caracterização e Diagnóstico*, Câmara Municipal do Porto (Direção Municipal de Urbanismo - DMU, Departamento Municipal de Planeamento Urbano - DMPU e Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território - DMPOT), Porto

Castro, Eduardo (coord.), 2018, *Pessoas e Atividades, Cenários Demográficos 2015-2040 Solos – Relatório Caracterização e Diagnóstico*, Câmara Municipal do Porto (Direção Municipal de Urbanismo – DMU Departamento Municipal de Planeamento Urbano – DMPU e Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território - DMPOT), Porto

Comissão para a Cidadania e Igualdade de Género, CIG, 2018, *Prevenção e combate à violência contra as mulheres e violência doméstica*, Lisboa, Portugal

Conceição, Paulo e Vázquez, Isabel (coord.), 2015, *Levantamento e Caracterização das ‘Ilhas do Porto’*, Município Porto, Porto

Conceição, Paulo (coord.), 2015, *‘Ilhas’ do Porto Programa Estratégico*, Instituto Construção, Universidade do Porto, Porto

2017, *Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional Porto*, Instituto Construção, Universidade do Porto, Porto

2019, *Parecer sobre a Nova Geração de Políticas de Habitação e instrumentos legais conexos*, Instituto Construção, Universidade do Porto, Porto

Costa, Andreia, 2017, *Estratégia Nacional para o Envelhecimento Ativo e Saudável 2017-2025*, Direção-Geral de Saúde, Lisboa, Portugal

Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território (DMPOT), 2015, *Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território*, Câmara Municipal do Porto, Porto

Domus Social, 2017, *Relatório e Contas 2017*, Câmara Municipal do Porto, Porto, Portugal

2018, *Regulamento do Porto Solidário Fundo Municipal de Emergência Social*, Câmara Municipal do Porto, Porto, Portugal

EAPN, 2016, *BI Distrital - Um retrato do distrito ao nível do social*, Porto, Portugal

ENIPSSA, 2018, *Relatório Inquérito aos Conceitos Utilizados e aos Sistemas Locais de Informação – 2018*

Faria, A. et. Al., 2018a, Revisão do PDM, Pessoas e Atividades, *Demografia e Desenvolvimento Social – Relatório de Caracterização e Diagnóstico*, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

2018b, Revisão do PDM, Redes e Estruturas de Sustentação, *Rede de Equipamentos de Utilização Coletiva – Relatório de Caracterização e Diagnóstico*, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

Gabinete de Apoio à Vítima do Porto (GAV), 2018, *Estatísticas APAV 2018*, Apoio à Vítima (APAV)

Governo de Portugal, 2014, *Plano Estratégico para as Migrações 2015-2020*, Gabinete do Secretário de Estado Adjunto do Ministro Adjunto e do Desenvolvimento Regional, Lisboa, Portugal

IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., 2018, *Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional*

IHRU, I.P., s.d., *Caracterização das condições de habitação das Comunidades Ciganas em Portugal*, Portugal

Instituto Nacional de Estatística (INE), 2017a, *Mobilidade e funcionalidade do território nas Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa 2017*, Lisboa, Portugal

INE, 2017, *Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local*, Lisboa, Portugal

2018, *Anuários Estatísticos Regionais*, Lisboa, Portugal

2018b, *Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local 2 semestre de 2018*, Lisboa, Portugal

2018c, *Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local 2º trimestre de 2018*, Lisboa, Portugal

2019, *Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local 3º trimestre de 2018*, Lisboa, Portugal

2019a, *Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local 4º trimestre de 2018*, Lisboa, Portugal

Marques, T. (coord), 2018, Pessoas e Atividades, *Ocupação Funcional - Dinâmicas Territoriais e Centralidades – Relatório Caracterização e Diagnóstico*, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

Mendes, M. et. Al., 2014, *Estudo nacional sobre as comunidades ciganas*, Lisboa, Portugal

Nações Unidas, 2002, *O Direito Humano a uma Habitação Condigna*, Tradução Portuguesa, Nações Unidas, Genebra

2006, *Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência*, Tradução Portuguesa, Nações Unidas, Genebra

NPISA Porto, 2019, *Plano de Ação 2018/ 2019*, Rede Social Porto, Porto

Observatório dos Direitos do Cidadão, 2007, *Habitação controle social e política pública*, Instituto Pólis/PUC-SP, São Paulo, Brasil

Oliveira, C., 2018, Pessoas e Atividades, *Dinâmicas Económicas* – Relatório Caracterização e Diagnóstico, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

Oliveira, C. et. Gomes, M., 2018, Pessoas e Atividades, *Movimentos Pendulares no Porto* – Relatório Caracterização e Diagnóstico, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

Oliveira, C. et. Al., 2018, Habitação e Dinâmicas Urbanísticas, *Relatório Habitação e Dinâmicas Urbanísticas* - Relatório Caracterização e Diagnóstico, Câmara Municipal do Porto (DMU, DMPU e DMPOT), Porto

Pereira, C. et. Al., 2014, *Referencial de Coesão Social*, Instituto de Estudos Sociais e Económicos (IESE) e Instituto da Segurança Social, I.P., Lisboa

Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., 2019, *Estatutos da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.*

Quatenaire, 2016, *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Porto*, Porto

Rego, Guilhermina (coord.), 2017, *Revisão da Carta Educativa do Porto – Uma abordagem multidimensional do sistema educativo: maior integração, melhores resultados*, Câmara Municipal do Porto, Porto

S.a., 2019, *Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência de Género e Doméstica 2019/ 2020*, Câmara Municipal do Porto (DMCS), Porto

Segurança Social, 2009 *Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas Sem-Abrigo 2009-2015 (ENIPSA 2009-2015)*, Lisboa

Serviço de Intervenção nos Comportamentos Aditivos e nas Dependências - SICAD, 2013, *Plano Nacional para a Redução dos Comportamentos Aditivos e das Dependências 2013-2020*. Lisboa, Portugal

SINCLAB – Social Inclusion Laboratory, 2019, *Diagnóstico à realidade social do Porto – o cenário em 2018*, Câmara Municipal do Porto (DMCS e Divisão Municipal de Gestão da Rede Social - DMGS), Porto

2019a, *Plano de Desenvolvimento Social 2019 – 2021*, Câmara Municipal do Porto (DMCS e DMGS), Porto

Sistema de Segurança Interna, Gabinete do Secretário Geral, 2017, *Relatório Anual de Segurança Interna*, Lisboa, Portugal

UNICEF, 2016, *Guia para a Construção de Cidades Amigas das Crianças*. Comité Português para a UNICEF, Lisboa, Portugal