

Presente à reunião de 26/2/2024

Anexo à ata n.º 5/2024



Município de  
Paços de Ferreira  
Câmara Municipal

**Parecer:**

**Despacho:**

Concordo a consideração  
superior.

22-2-2024

X *(Signature)*  
12-2-2024

**Nº Registo:** 1907

**Processo n.º:**

**Data Entrada:** 21/02/2024

**Classificação:**

**Remetente:** Mónica Sofia Pinheiro Cardoso

**Destinatário:** Vereador Júlio Morais

**Assunto:** Proposta de alteração à Estratégia Local de Habitação

Considerando que:

O Programa MAIS HABITAÇÃO, visa aumentar a competitividade da oferta habitacional no concelho de Paços de Ferreira e contribuir para uma melhor qualidade de vida para todos os nossos residentes.

Esta atualização da Estratégia local de habitação baseia-se num diagnóstico atualizado, utilizando dados estatísticos mais recentes, incluindo os fornecidos pelo Censos de 2021. Estima-se que a estratégia atualizada possa proporcionar habitação digna a um maior número de agregados familiares em Paços de Ferreira. No processo de desenvolvimento e implementação da estratégia, identificamos a necessidade de ajustar os critérios para inclusão de novas medidas garantindo respostas inovadoras com maior eficácia e eficiência às necessidades de cada Pessoa.

O Plano estratégico apresentado constitui-se como um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do Município. Contempla um modelo de intervenção realista, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.



A ELHPF foi aprovada em 29 de abril de 2021, e tem vindo ser implementada, desde então, não tendo sofrido alterações ou atualização desde essa data. No entanto, desde a sua conceção e aprovação, devido a um contexto de pós-pandemia, e mais recentemente a uma influência de uma guerra na Europa, imprevisível à data em que a ELH foi proposta, bem como face aos novos instrumentos legais e financeiros disponíveis, no âmbito do quadro comunitário em vigor, torna-se necessária à sua atualização. Assim, em conformidade com a legislação vigente, o Município de Paços de Ferreira decidiu proceder à primeira atualização da ELHPF em vigor.

O município de Paços de Ferreira, tal como a generalidade do país, tem enfrentado desafios significativos em relação à regeneração urbana e à disponibilidade de habitação acessível. Diante deste cenário, impõe-se um realinhamento audacioso da estratégia local de habitação, existindo a necessidade de enquadrar as intervenções propostas no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Por outro lado, a exigência da adequação do quadro das soluções propostas no âmbito da ELHPF ao calendário de execução do PRR, o número de famílias que sinalizaram junto do Município de Paços de Ferreira necessidades de acesso a habitação digna, a identificação de um universo mais abrangente de Beneficiários Diretos, e mais recentemente a subida abrupta e generalizada dos preços da construção, da aquisição e do mercado de arrendamento de habitação, vêm justificar esta atualização.

Assim, em consonância com o Artigo 2.º da Portaria N.º 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), ambos na atual redação, o Município de Paços de Ferreira decidiu efetuar a primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor.

De acordo com o ponto 6 do Artigo 2.º do diploma referido, “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P., ser informado das alterações, mas estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1.º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites”, ou seja, a proposta de atualização que agora se apresenta não altera, nem invalida as candidaturas já submetidas e/ ou aprovadas no âmbito da ELH aprovada pelos órgãos autárquicos.

O Programa MAIS HABITAÇÃO pretende aumentar a competitividade da oferta habitacional no concelho, contribuindo para o aumento da qualidade de vida e para a criação de soluções sustentáveis.

Na data atual, estima-se o investimento global no território de 47 461 395,00€ (quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e um mil e trezentos e noventa e cinco euros), no âmbito do Programa MAIS

HABITAÇÃO, para a reabilitação, construção novas habitações sociais, construção para arrendamento acessível e apoio financeiro a beneficiários diretos, promovendo uma habitação digna a 533 agregados familiares.

Comprometido em garantir que nossa comunidade tenha acesso a habitação digna e de qualidade, o Município de Paços de Ferreira, demonstra o compromisso contínuo com a construção de uma comunidade mais justa, inclusiva e acessível para todos os seus munícipes.

Pelo exposto propõe-se a V. Exa:

- i. Que a presente proposta de alteração seja remetida à Reunião do Executivo para aprovação.

À consideração superior,

A Chefe da Divisão de Inovação Social, Infância e Juventude,

Assinado por: **Mónica Sofia Pinheiro Cardoso**  
Num. de Identificação: 10754915  
Data: 2024.02.22 13:44:29+00'00'

(Mónica Sofia Pinheiro Cardoso).





Município de  
Paços de Ferreira  
Câmara Municipal

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA

**1º DIREITO** PROGRAMA DE APOIO DE ACESSO À HABITAÇÃO

ALTERAÇÃO 2024



**PRR**

Plano de Recuperação  
e Resiliência



**REPÚBLICA  
PORTUGUESA**



Financiado pela  
União Europeia  
NextGenerationEU

## Índice

<b>1. Introdução.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. O parque habitacional.....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Evolução .....	9
2.1.2. Evolução dos preços.....	16
2.1.3. Desafios/Oportunidades .....	22
<b>2.2. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação.....</b>	<b>23</b>
2.2.1. Situações de carência habitacional.....	23
2.2.2. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional.....	28
<b>2.3. Análise SWOT.....</b>	<b>29</b>
2.3.1. Síntese .....	31
<b>2.4. Linhas prioritárias de intervenção .....</b>	<b>33</b>
<b>3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito.....</b>	<b>34</b>
<b>3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território.....</b>	<b>34</b>
<b>3.2. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento ....</b>	<b>36</b>
<b>4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado.....</b>	<b>45</b>
4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis.....	45
4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH.....	51
<b>5. Enquadramento das medidas do 1º Direito .....</b>	<b>51</b>
<b>6. Considerações finais .....</b>	<b>53</b>

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 – Mediana das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares (€).....	17
Gráfico 2 – <i>Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares</i> .....	19
Gráfico 3 – <i>Número de alvarás emitidos para construção</i> .....	20
Gráfico 4 – <i>Edifícios de habitação familiar clássica em Paços de Ferreira e concelhos limítrofes 2020 e 2021</i> .....	21

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por Escalão de divisões por ocupante .....	10
Tabela 2 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia .....	18
Tabela 3 - <i>Habitação social municipal e ocupação</i> .....	27
Tabela 4 - <i>Necessidades habitacionais</i> .....	27
Tabela 5 - Análise SWOT do parque habitacional .....	29
Tabela 6 – Soluções Habitacionais .....	39
Tabela 7 - Plano de ação ELH do Município de Paços de Ferreira .....	46

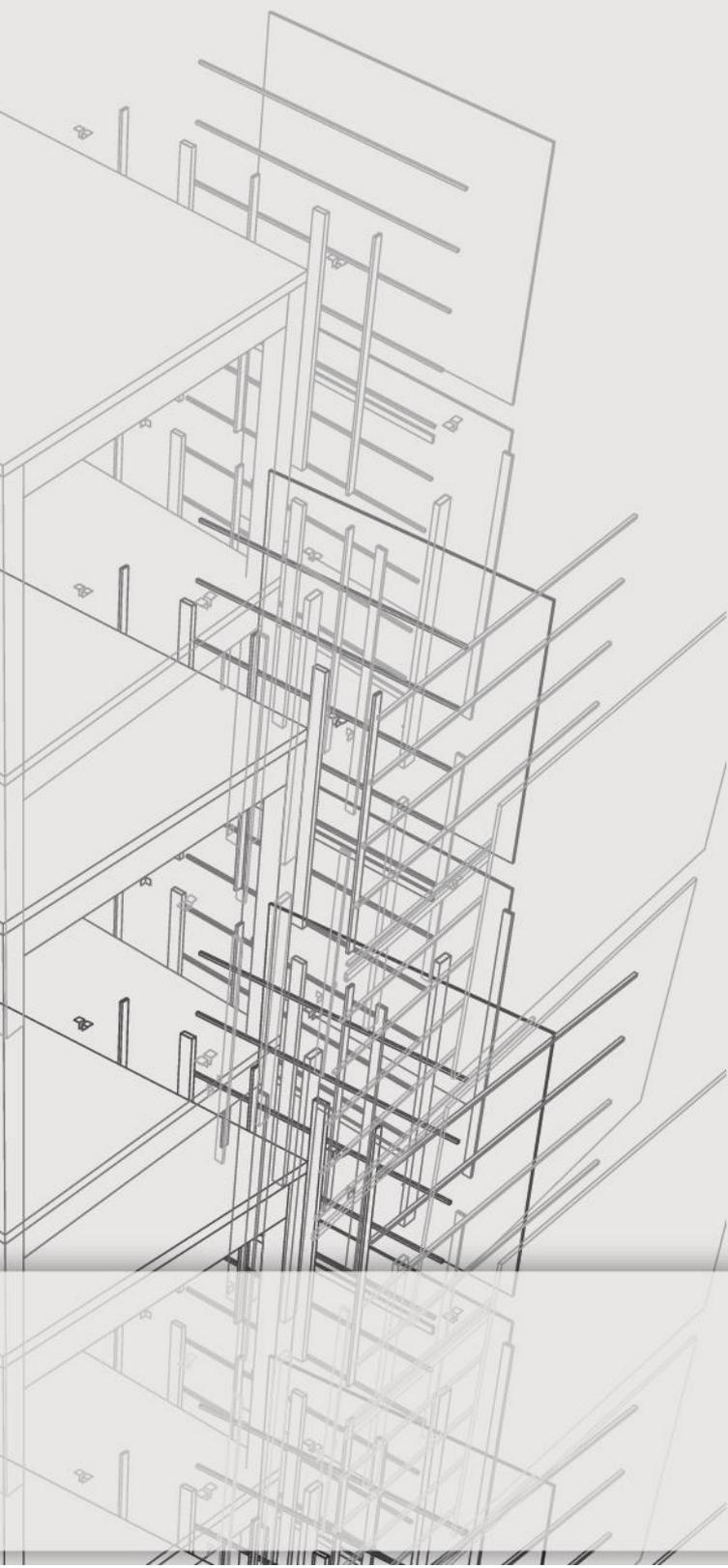
## Anexos

<b>Anexo 1</b> - Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:.....	56
<b>Anexo 2</b> – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018: .....	57

# INTRODUÇÃO



Município de  
Paços de Ferreira  
*Câmara Municipal*



A ELHPF foi aprovada em 29 de abril de 2021, e tem vindo ser implementada, desde então, não tendo sofrido alterações ou atualização desde essa data. No entanto, desde a sua conceção e aprovação, devido a um contexto de pós-pandemia, e mais recentemente a uma influência de uma guerra na Europa, imprevisível à data em que a ELH foi proposta, bem como face aos novos instrumentos legais e financeiros disponíveis, no âmbito do quadro comunitário em vigor, torna-se necessária à sua atualização. Assim, em conformidade com a legislação vigente, o Município de Paços de Ferreira decidiu proceder à primeira atualização da ELHPF em vigor.

O município de Paços de Ferreira, tal como a generalidade do país, tem enfrentado desafios significativos em relação à regeneração urbana e à disponibilidade de habitação acessível. Diante deste cenário, impõe-se um realinhamento audacioso da estratégia local de habitação, existindo a necessidade de enquadrar as intervenções propostas no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Por outro lado, a exigência da adequação do quadro das soluções propostas no âmbito da ELHPF ao calendário de execução do PRR, o número de famílias que sinalizaram junto do Município de Paços de Ferreira necessidades de acesso a habitação digna, a identificação de um universo mais abrangente de Beneficiários Diretos, e mais recentemente a subida abrupta e generalizada dos preços da construção, da aquisição e do mercado de arrendamento de habitação, vêm justificar esta atualização.

Existe ainda a necessidade de enquadrar as intervenções propostas no novo quadro de referência previsto no Plano de recuperação e Resiliência (PRR);

Assim, em consonância com o Artigo 2.º da Portaria N.º 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), ambos na atual redação, o Município de Paços de Ferreira decidiu efetuar a primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor.

De acordo com o ponto 6 do Artigo 2.º do diploma referido, “as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P., ser informado das alterações, mas

estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1.º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites”, ou seja, a proposta de atualização que agora se apresenta não altera, nem invalida as candidaturas já submetidas e/ ou aprovadas no âmbito da ELH aprovada pelos órgãos autárquicos.

A ELHPF pretende aumentar a competitividade da oferta habitacional no concelho, contribuindo para o aumento da qualidade de vida, contribuindo para a criação de soluções sustentáveis.

O desenvolvimento e adaptação da ELHPF irão continuar a desenvolver-se de forma contínua, com a colaboração das Juntas de Freguesia, associações, população e CLAS.

A estratégia agora apresentada é suportada pela atualização do diagnóstico base, face à disponibilização de informação estatística mais recente, nomeadamente os dados fornecidos pelos Censos 2021.

Na data atual, a ELH em vigor apresenta um valor estimado de **19 816 270,00€** para a reabilitação, construção e também aquisição de fogos promovendo uma habitação digna a 468 agregados familiares.

No desenvolvimento e implementação da Estratégia Local de Habitação, e numa aproximação aos beneficiários diretos (BD) identificados, foi possível perceber, que alguns dos BD identificados não seriam elegíveis para os pressupostos, havendo por isso alguns constrangimentos na submissão das candidaturas. Desta forma, é emergente a atualização desta estratégia, para incluir casos já analisados, e reajustando entre carências e soluções os BD identificados, e assim dentro do pressupostos do 1º direito responder às problemáticas habitacionais no concelho.

Durante o período após aprovação da ELHPF (2021,2022 e 2023), o Município de Paços de Ferreira trabalhou no sentido de alargar a abrangência da ELH e identificar potenciais beneficiários diretos, em articulação estreita com as entidades integrantes do CLAS e com as Juntas e Uniões de Freguesia do concelho.

A criação do Programa MAIS HABITAÇÃO, pretende aumentar a competitividade da oferta habitacional no concelho, contribuindo para o aumento da qualidade de vida e para a criação de soluções sustentáveis.

Na data atual, estima-se o investimento global no território de 47 461 395,00€ (quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e um mil e trezentos e noventa e cinco euros), no âmbito do Programa MAIS HABITAÇÃO, para a reabilitação, construção novas habitações sociais, construção para arrendamento acessível e apoio financeiro a beneficiários diretos, promovendo uma habitação digna a 533 agregados familiares.

Comprometido em garantir que nossa comunidade tenha acesso a habitação digna e de qualidade, o Município de Paços de Ferreira, demonstra o compromisso contínuo com a construção de uma comunidade mais justa, inclusiva e acessível para todos os seus munícipes.

2.2.

## 2. DIAGNÓSTICO

## **2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais**

### **2.1. O parque habitacional**

Página 8 de 59

### 2.1.1. Evolução

De acordo com os últimos dados disponíveis, em 2021, no concelho de Paços de Ferreira existiam 22 072 alojamentos familiares clássicos, tendo-se verificado um aumento relativamente a 2019 (21 869).

A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 30,3 anos, ainda que 55% do parque habitacional tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios degradados e ou a precisar de reparações em 2021 era de 38.6% revelando um parque habitacional degradado. A este nível merece destaque a observação de edifícios vagos e devolutos no concelho. De acordo com os últimos censos, 8.8% dos alojamentos de habitação clássicos estavam vagos, ligeira diminuição face a 2019 (9.56%), Verifica-se no presente um potencial de fixação de população no concelho associado aos preços de mercado praticados face aos concelhos limítrofes, e ao desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento consistente do número de empresas nos últimos anos, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território, com destaque para as freguesias mais densamente povoadas, nomeadamente, Paços de Ferreira, união de freguesias de Frazão e Arreigada e Freamunde, com ênfase nos conjuntos de habitação social, núcleos precários e pedidos de habitação.

#### 2.1.1.1. Dimensão/tipologias

Olhando para a dimensão e tipologias do parque habitacional, de acordo com os últimos censos de 2021, e comparativamente com os concelhos limítrofes, o concelho de Paços de Ferreira é o terceiro concelho com os alojamentos de maior dimensão, com superfície média útil dos mesmos correspondente a 118,97 m<sup>2</sup>, verificando-se assim um aumento da área útil face a 2019.

*Tabela 1 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por Escalão de divisões por ocupante*

Nº de divisões	total	Menos de 0.5 divisão	0.5 a menos de 1 divisão	1 a menos de 1.25 divisões	1.25 a menos de 1.5 divisões	1.5 a menos de 2 divisões	2 a menos de 2.5 divisões	2.5 a menos de 3 divisões	3 ou mais divisões
Nº de alojamentos	19 089	38	855	2 261	3 273	3 576	3 082	1 984	4 020

*Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021*

### 2.1.1.2. Estado de conservação

A análise ao parque habitacional do concelho de Paços de Ferreira teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar exemplos significativos que indiquem as necessidades de intervenção mais relevantes.

Neste contexto, a avaliação será por força dividida em dois grupos, que não são equivalentes entre si na dimensão e, sobretudo, no estado de conservação: a habitação social concelhia, com os conjuntos da Boavista, Meixomil, Penamaior, Arreigada, Modelos, Freamunde, Paços de Ferreira e Seroa, na qual a gestão pública de maior parte das unidades de habitação permite uma avaliação mais sistematizada, embora com diferentes estados de conservação dentro dos conjuntos, fruto de circunstâncias associadas à propriedade, o que levará inevitavelmente a uma classificação generalista de uma realidade nem sempre homogénea; o segundo grupo diz respeito à habitação de génese ilegal em habitados pela comunidade cigana. Estes aglomerados condensam, quer pela sua dimensão, como pelas características dos seus alojamentos não clássicos, muitas das situações mais extremas possíveis de observar em matéria de habitação, independentemente de um contexto social e cultural específico.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usadas no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser as seguintes:

**- Conjunto habitacional da Boavista, com estado de conservação de Médio.**

O Município de Paços de Ferreira já apresentou candidatura para a reabilitação deste conjunto habitacional, tendo esta sido aprovada pelo IHRU, pelo que estão em curso os procedimentos para início da obra em 2024.

Numa análise estrita do estado de conservação, o conjunto habitacional da Boavista apresenta um estado de conservação que reflete o facto de ter sido construído já no presente século. No entanto, são já observáveis patologias a emergir nas paredes exteriores, sobretudo, no coroamento. Caracterizado por albergar tipologias duplex sobrepostas, que apostam na verticalidade como forma de organização dos espaços, o que nem sempre se adequa às dificuldades de mobilidade associadas a uma população mais idosa e o facto do acesso comum aos duplexes superiores se efetuar apenas por escadas agudiza esta questão.

**- Conjunto habitacional de Meixomil, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional de Meixomil é um conjunto habitacional com construções térreas, com método construtivo que aparenta o uso de painéis pré-fabricados e que, ao longo dos anos, foi adquirido, na sua maioria, por privados. Apesar do esforço na sua conservação, a própria génese construtiva deste género de edifícios, com envolventes exteriores verticais simples, têm significativas deficiências ao nível do conforto térmico e, conseqüentemente, ao nível de salubridade. Estas condicionantes são, em muitas das habitações, exacerbadas pela existência de coberturas em fibrocimento, que condensam muitos dos problemas térmicos e de salubridade acima descritos.

**- Conjunto habitacional de Penamaior, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O Município de Paços de Ferreira já apresentou candidatura para a reabilitação deste conjunto habitacional, tendo esta sido aprovada pelo IHRU, pelo que estão em curso os procedimentos para início da obra em 2024.

O conjunto habitacional de Penamaior, de 1996, tem uma avaliação média baixa no edificado, pois é visível, de forma muito significativa, o nível de conservação e de desgaste das fachadas exteriores, com muitas patologias visíveis, sobretudo, relacionadas com humidade e que se podem transformar em fatores negativos na conservação geral e nas condições de habitabilidade.

- **Conjunto Habitacional da Arreigada**, com estado de conservação de **Médio/Mau**.

O Município de Paços de Ferreira já apresentou candidatura para a reabilitação deste conjunto habitacional, tendo esta sido aprovada pelo IHRU, pelo que estão em curso os procedimentos para início da obra em 2024.

O conjunto habitacional da Arreigada, é caracterizado por se agrupar em 2 conjuntos tipológicos, divididos pela orografia e uma substantiva diferença de cotas. As necessidades de requalificação construtiva, térmica e de acessibilidades decorrentes das patologias observáveis *in loco* são compagináveis com as indicadas para as situações anteriores. É ainda importante destacar neste conjunto habitacional duas situações significativas: a extrema fissuração dos revestimentos das fachadas a Noroeste dos edifícios na cota inferior e a existência de construções de apoio de génese ilegal nas traseiras dos edifícios sitos na Rua do Pinheiro Manso são fruto da iniciativa dos habitantes e dão uma resposta a necessidades espaciais e funcionais específicas que o módulo habitacional regular não contempla.

- **Conjunto habitacional de Modelos**, com estado de conservação de **Médio**.

O Município de Paços de Ferreira já apresentou candidatura para a reabilitação deste conjunto habitacional, tendo esta sido aprovada pelo IHRU, pelo que estão em curso os procedimentos para início da obra em 2024.

O conjunto habitacional de Modelos é dos empreendimentos de habitação social mais recente. O estado de conservação médio, expectável pela menor idade deste empreendimento, influiu nas opções construtivas tomadas em fase de projeto e que é perceptível na sua estrutura organizativa, escala, e enquadramento, como a existência de vãos com vidro duplo. Todas estas opções construtivas têm impacto no conforto térmico. No entanto, é possível observar algumas das patologias observadas noutros conjuntos habitacionais, em menor escala.

**- Conjunto habitacional de Freamunde, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional de Freamunde é um conjunto habitacional de grande dimensão em que cerca de metade dos fogos são propriedade de privados. O estado de conservação é consequência dos métodos e materiais de uma época, como as coberturas em fibrocimento e armaduras descobertas em certos elementos avançados, que denotam uma degradação e desgaste dos materiais. É. Também, possível discernir diferentes estados de conservação dentro do conjunto, consequência dos diferentes géneros de propriedade, o que dificulta a gestão do património construído.

**- Conjunto habitacional de Paços de Ferreira, com estado de conservação de Médio.**

O conjunto habitacional de Paços de Ferreira distingue-se dos demais por estar integrado no tecido urbano e não contemplar apenas a função habitacional, o que lhe permite furar a dimensão monofuncional, que caracteriza a maioria dos conjuntos habitacionais de promoção pública e os consequentes dinâmicas de integração social. As patologias e deficiências no estado de conservação são ao nível de coberturas, vãos e elementos opacos verticais, à semelhança do observado no conjunto habitacional de Freamunde.

- **Conjunto habitacional da Seroa**, com estado de conservação de **Mau**.

Relativamente a Seroa, o município já submeteu candidatura respetiva, pelo que conta dar início à construção de 36 fogos em 2024.

O conjunto habitacional da Seroa é constituído por um conjunto de pré-fabricados erguidos, há quase três décadas. Apresenta graves deficiências construtivas básicas, desde o saneamento, isolamento e desgaste das infraestruturas. Estas condições expõem os fogos a condições de insalubridade, nomeadamente, ao nível da manutenção das condições de higienização e controlo da presença de roedores.

- **Núcleo de Carvalhosa**, com estado de conservação de **Médio**.

Sito na Freguesia de Carvalhosa, este núcleo habitacional concentra edifícios com diferentes estados de conservação, entre os quais alguns alojamentos não clássicos com degradação avançada. No seu conjunto, apresenta, ainda, um problema grave do ponto de vista das acessibilidades, dado que a passagem para as habitações é realizada por troços estreitos, em vários casos ingremes e através de escadas.

- Habitações de génese ilegal (**núcleos precários**), com estado de conservação **Péssimo**.

A classificação para o caso do conjunto de génese ilegal da comunidade cigana, objeto de vistoria deverá ser de Péssimo. A concentração de alojamentos não clássicos neste conjunto, eufemismo técnico para barracas, não permite classificar de outra forma e sem qualquer tipo de atenuante ou justificação. A precariedade das construções e ausência de infraestruturas de abastecimento de água e eletricidade ou saneamento básico torna-as inaceitáveis como habitação para qualquer pessoa.

### *2.1.1.3. Condicionantes económico/estruturais*

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que, em larga escala, explicam o estado do parque habitacional mais degradado.

Com o aumento dos preços das habitações para venda e a falta de habitação para arrendamento, tornam-se mais limitadas as alternativas das famílias, em particular daquelas que não têm condições para solicitar empréstimos para a habitação junto da banca.

O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo que 55% apresenta mais de 40 anos. A sua idade, associada à falta de manutenção desde a data de construção traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta questão não se apresenta de solução fácil, estando amplamente dependente da capacidade financeira e perspetiva dos proprietários das habitações, exigindo uma sensibilização e um entendimento profundo das suas principais aspirações em relação a esta temática, de modo que se possa adequar as medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante no âmbito do parque habitacional do concelho, além da necessidade de reabilitação, prende-se com a incapacidade de resposta de habitação social face ao número de pedidos registados, já que os preços praticados e a falta de oferta no mercado de arrendamento não deixam alternativas a estas famílias. De tal forma que, atualmente, a abordagem à resolução das carências habitacionais terá de ir além das camadas mais vulneráveis da população, dado que as famílias de classe média enfrentam situações de ausência de alternativa, dada as características da oferta que o concelho apresenta. Esta questão apresenta-se, assim, preponderante do ponto de vista da articulação da abordagem habitacional com as áreas empresariais, atração e fixação de mão de obra jovem e qualificada, e ainda mais quando a autarquia se encontra a pagar habitação social construída há já vários anos, nomeadamente em Penamaior (1996) e Arreigada (1997).

Finalmente, outro dos principais constrangimentos associados à dinâmica do parque habitacional diz respeito às acessibilidades, seja no acesso às habitações e mobilidade no interior das mesmas, seja no acesso aos bens e serviços das áreas mais distantes dos núcleos urbanos, transformando-se num fator inibidor da inclusão e coesão territorial e social.

Assim, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- O processo de realojamento e a permanência das famílias até à conclusão das intervenções. Independentemente do tipo de solução a realizar, é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- Constrangimentos de mobilidade no acesso às habitações que é realizado apenas através de escadas, tendo em conta a percentagem da população idosa em situação de carência habitacional (21%).
- Rede de transportes evidencia-se insuficiente para reduzir os constrangimentos de acessibilidade a equipamentos e serviços, e para acompanhar o elevado número de movimentos pendulares diários para fora do concelho.
- Falta de resposta habitacional para famílias de classe média e jovens que pretendam emancipar-se com papel relevante na dinâmica empresarial e económica do território.

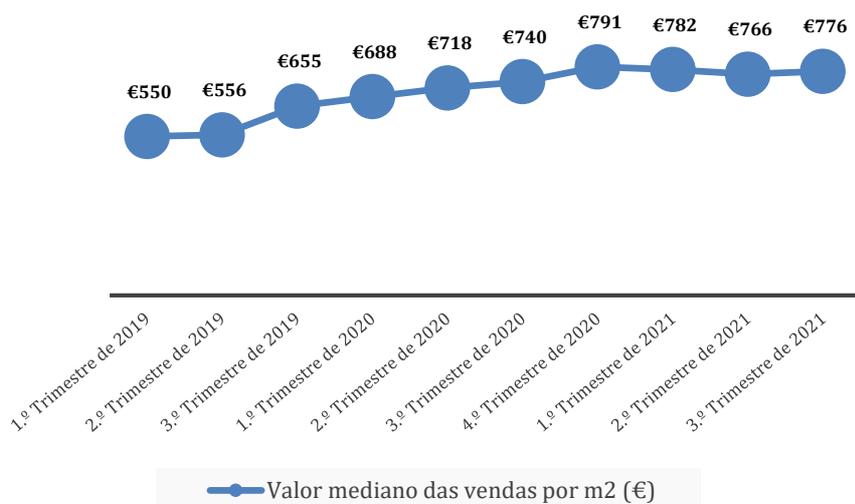
### 2.1.2. Evolução dos preços

#### *Compra*

Analisando a evolução dos preços de venda de habitações no concelho, verifica-se uma tendência de subida dos preços, ainda que de forma pouco linear. Os dados disponíveis evidenciam, entre o 3º trimestre de 2019 e o 4º trimestre de 2020, um

aumento de preços na ordem de forma significativa, sendo que 2021 apresenta o valor mais alto dos últimos anos (791€/m<sup>2</sup>). Verifica-se uma ligeira diminuição do valor mediano de vendas no 2.º trimestre de 2021, no entanto volta a subir no 3.º trimestre de 2021.

Gráfico 1 – Mediana das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2021

O concelho de Paços de Ferreira é constituído por 12 freguesias. Nestas, o preço médio do m<sup>2</sup> para venda é mais elevado nas freguesias e uniões de freguesia de Paços de Ferreira, Freamunde e Meixomil. Nestas, o preço médio de compra de habitação de tipologia “Moradia” oscila entre 700€ e 1250€ por m<sup>2</sup> em Paços de Ferreira e entre 850€ e 1500€ nas restantes. No âmbito da aquisição de “Apartamento”, o preço médio varia entre 900€ e 1600€ em Paços de Ferreira, 650€ e 900€ em Freamunde, e 550€ a 850€ em Meixomil e Carvalhosa.

O preço médio do m<sup>2</sup> mais baixo regista-se na União de freguesias de Sanfins, Lamoso e Codessos e na Arreigada que, apesar de integrar a união de freguesias de Frazão e Arreigada, verifica preços mais baixos. Estes variam entre 450€ e 600€ por m<sup>2</sup>. Na seguinte tabela, apresentam-se os intervalos de preço praticado por m<sup>2</sup> nas várias freguesias, com distinção dos lugares onde se verificam diferenças relevantes, inclusive da aquisição de terrenos. No que diz respeito à aquisição de terrenos para

construção, verifica-se a mesma tendência, mas inclui-se entre as que praticam preços mais elevados, a freguesia de Ferreira com um intervalo de preços entre 25€ a 45€ por m<sup>2</sup>, igualando a freguesia de Carvalhosa. Paços de Ferreira e Freamunde apresentam um intervalo de preços alargado, que pode ir dos 40€ por m<sup>2</sup> aos 100 e 90€, respetivamente.

Observando a oferta disponível, verifica-se que existem 143 casas para venda a dezembro de 2021, menos que em 2020, pelo que se pode observar que para além dos preços de venda terem aumentado, também a oferta diminuiu. Grande parte localiza-se na União de Freguesias de Frazão e Arreigada (15%), Freamunde (13%) e Paços de Ferreira (55%) como se verifica na seguinte tabela:

*Tabela 2 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia*

<b>Carvalhosa</b>	<b>Eiriz</b>	<b>Ferreira</b>	<b>Figueiró</b>	<b>Frazão e Arreigada</b>	<b>Sanfins - Lamoso - Codessos</b>
22	-	19	-	8	-
<b>Freamunde</b>	<b>Meixomil</b>	<b>Paços de Ferreira</b>	<b>Penamaior</b>	<b>Raimonda</b>	<b>Seroa</b>
4	12	74	-	4	-

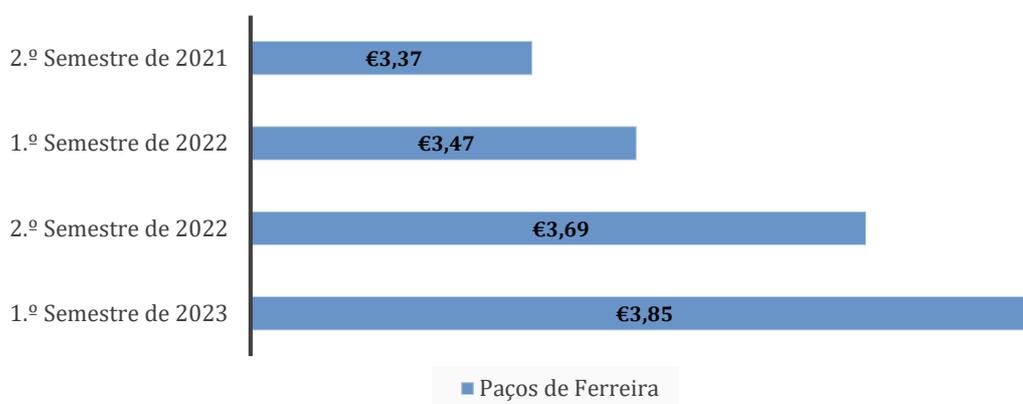
Fonte: *Idealista, consultado a dezembro de 2023*

## **Arrendamento**

No âmbito do arrendamento, verifica-se que a oferta é quase inexistente. Atualmente, em todo o concelho, estão disponíveis para arrendamento apenas 1 habitação, publicitada. Conclui-se, assim, que quase não existe mercado de arrendamento, o que elimina a possibilidade de escolha da população pacense por esta alternativa habitacional e traduz-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas. Sem poder recorrer à opção de compra e com pouca oferta disponível no mercado de arrendamento são confrontadas com a necessidade de se manterem na condição atual ou de procurem habitação fora do concelho.

A análise da evolução do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> entre 2021 e 2023 alinha-se com a evolução do preço mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares como se verifica no Gráfico 2. Regista-se um preço mediano de rendas crescente, de 3.37€ por m<sup>2</sup> no segundo semestre de 2021 para 3,85€ no primeiro semestre de 2023. Apesar de não ser um aumento significativo, mantém-se a tendência crescente.

Gráfico 2 – Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2021

No aumento de preços é também de destacar que o aumento da procura e, consequentemente, do preço dos imóveis está ligado à melhoria da economia, mas, sobretudo, à inflação registada no último ano.

#### 2.1.2.1. Evolução da construção

No que toca à construção de edifícios para habitação familiar, observa-se uma tendência geral de crescimento no concelho nos últimos anos com ligeiras flutuações. Esta informação pode ser observada a partir de prédios licenciados, para habitação, tendo registado o último ano um número superior em 67% ao emitido em 2013, correspondente a 86 alvarás emitidos, o mais baixo no período em análise.

Gráfico 3 – Número de alvarás emitidos para construção

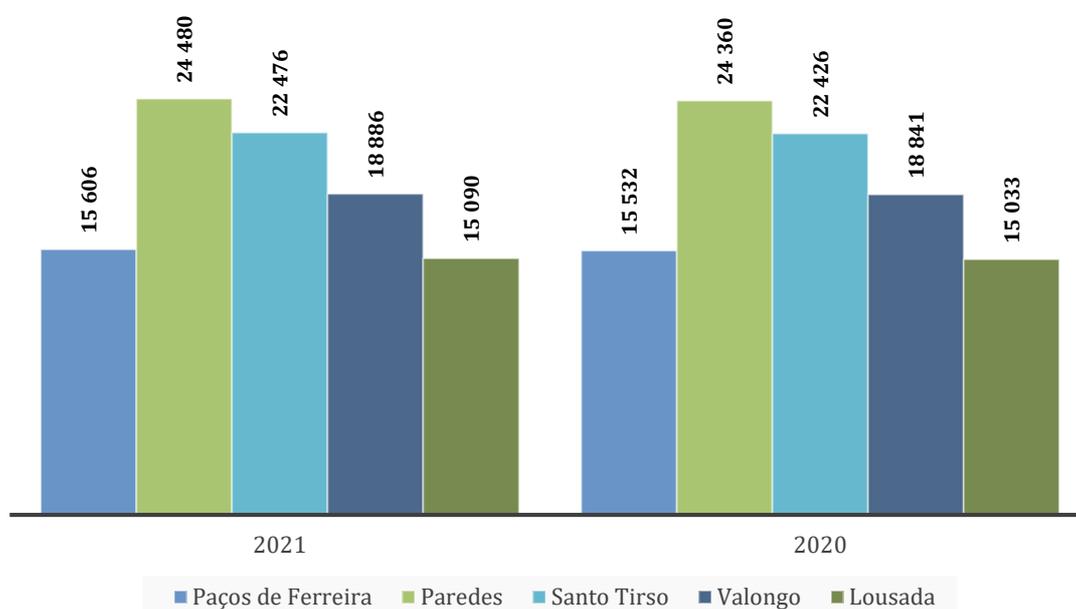


Fonte: INE, 2021

Nos últimos anos, entre 2020 e 2022, as construções novas para habitação familiar no concelho, incidiram, sobretudo, na tipologia T3 representativa de 68% do total, seguida da tipologia T2 com 22%, T4 ou mais com 8% e T0 ou T1 com 2%.

Verifica-se que o concelho de paços de ferreira é o 4º concelho, em relação aos concelhos limítrofes com menor número de Edifícios de habitação familiar clássica construídos, o que face à população, é indicador de pouca oferta, limitando as opções da população, e portando aumentando o preço de aquisição ou arrendamento.

Gráfico 4 – Edifícios de habitação familiar clássica em Paços de Ferreira e concelhos limítrofes 2020 e 2021



Fonte: INE, 2021

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a fevereiro de 2020, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda, 47%, correspondem à tipologia T3. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 5% da oferta disponível, a tipologia T4 16%, T2 ou mais representam 32%.

No âmbito da oferta disponível para arrendamento, a oferta é praticamente inexistente, considerando-se os dados disponíveis pouco relevantes, tendo em conta que existem apenas dois apartamentos (um de tipologia T1 e T2) e uma moradia (de tipologia T2) em todo o concelho.

### 2.1.2.2. *Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia*

O ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por conta de outrem, residentes no concelho corresponde a 886.70€ (INE, 2019).

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Paços de Ferreira, através de financiamento a 90%, em fevereiro de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que um T0 cujo valor mediano da oferta disponível a fevereiro de 2020 corresponde a 95 000€, representa um custo mensal de 476.95 €, um T1 de 90 000€, representa um custo 447.41€ por mês, um T2 de 110 000€, representa um custo mensal de 552,25€, um T3 de 145000€, representa um custo de 727.97€ .

De acordo com estes dados, o valor mensal de um T1 para uma família unipessoal cujo rendimento médio bruto corresponda ao ganho medio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, representa 62% do seu rendimento.

Numa família composta por um casal cujo rendimento médio mensal bruto corresponda ao rendimento médio mensal dos residentes no concelho de Paços de Ferreira, o pagamento médio mensal de um T2 representa 25% do seu Rendimento Médio Mensal.

### 2.1.3. **Desafios/Oportunidades**

- Os principais investimentos refletem-se no crescimento das empresas na área do mobiliário e têxtil, materializando-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento (desde 2013) da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, o concelho de Paços de Ferreira é dos que apresenta preços mais baixos e, tratando-se de um concelho periférico do centro da Zona do Grande Porto e atendendo a uma pressão habitacional cada vez maior nesta região, estes podem configurar-se como fatores dinamizadores do mercado imobiliário em Paços de Ferreira.

## 2.2. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase, procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Paços de Ferreira, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

### 2.2.1. Situações de carência habitacional

#### 2.2.1.1. *Habitar em Paços de Ferreira*

A coesão social e espacial são fatores preponderantes na promoção da qualidade de vida dos cidadãos de um dado território. O acesso a uma habitação digna constitui-se num desses fatores principais.

Tendo em conta esta premissa e considerando os esforços levados a cabo pelo município de Paços de Ferreira, no apoio aos fragmentos sociais mais desfavorecidos, prevalecem necessidades no âmbito da habitação local desajustadas aos objetivos de promoção da qualidade de vida e de desenvolvimento do concelho. Neste sentido, foram identificados os casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, que se distribuem entre os núcleos de habitação social e os pedidos de habitação, estando os vários casos **dispersos pelas freguesias do concelho**.

No âmbito das famílias sinalizadas, destacam-se dois grandes grupos, nomeadamente, aquelas que efetuaram pedido de habitação social e as famílias que residem em habitação social que carece de intervenção.

As freguesias que evidenciam o maior número de famílias em situação de carência habitacional, de acordo com os pedidos de habitação e núcleos de habitação social do município, são Freamunde, Paços de Ferreira e a união das freguesias de Frazão e Arreigada.

A união de freguesias de Frazão e Arreigada concentra, uma percentagem significativa dos casos sinalizados. Sendo a quarta freguesia mais populosa do

concelho, de acordo com os últimos dados censitários, é das que concentra mais população ativa.

Verifica-se que a freguesia de Paços de Ferreira é a segunda com o maior número de situações, isto porque é a freguesia mais povoada do concelho e com densidade populacional superior face às restantes, mas também pelo facto de que nestas, estão localizados dois núcleos de habitação social (Modelos e Paços de Ferreira). Estas famílias acabam por assumir uma localização mais central no território, embora Modelos, antiga freguesia do concelho assuma características de ruralidade próximo ao centro urbano de Paços de Ferreira. O parque de habitação social existente evidencia a necessidade de intervenção ao nível da manutenção do edificado evitando o agravamento do estado de degradação do mesmo.

Destaca-se, ainda, com um maior número de casos sinalizados a freguesia de Freamunde. É a segunda freguesia mais populosa do concelho, integrando o seu centro tradicional a ocupação mais antiga do aglomerado urbano, e que se desenvolveu em torno do centro cívico e administrativo. É atravessada pela EN 207, à qual se foram ligando uma rede de novas vias, que, em conjunto com os traçados viários antigos, estruturaram a ocupação urbana irregular, onde se identificam, predominantemente, construções unifamiliares com 1 ou 2 pisos. É uma área que tem sido alvo de algumas ações de regeneração do espaço público e da abertura de novos eixos viários, que vão contrastando com um conjunto edificado envelhecido e com necessidades de reabilitação. Nesta freguesia insere-se o conjunto de habitação social da Boavista e o de Freamunde.

De sublinhar, ainda, a existência de um núcleo de etnia cigana na freguesia de Ferreira, composto por 12 agregados familiares, e também 6 famílias de etnia cigana dispersas no território. Os núcleos de etnia cigana estão especialmente expostos a condições indignas, na medida em que, dos alojamentos identificados, verifica-se que alguns não possuem eletricidade, água canalizada, ou saneamento.

Apesar da mobilização das várias entidades do setor público e privado, poderão existir casos de potenciais beneficiários que, por falta de recursos para pedir apoio, de conhecimento, ou necessidade envergonhada possam não estar a ser sinalizados

no âmbito do presente diagnóstico. Nesse sentido, manter-se-á um processo de envolvimento dos potenciais beneficiários, de forma a ser possível dar conta desses casos.

#### *2.2.1.2. Situação atual da habitação local*

Pela auscultação realizada no terreno junto de diversas entidades concelhias, a situação atual resulta de vários fatores de gestão e ocupação do espaço. Caracteriza-se por:

- Desfasamento entre a oferta e a procura. A capacidade financeira das pessoas e os preços elevados e desproporcionados, mesmo em relação à qualidade da habitação.
- Falta de habitação para compra e arrendamento, em particular, para as famílias de classe baixa e média.
- Muita procura, sobretudo, por pessoas do concelho que pretendem emancipar-se, embora também se verifique procura por pessoas de fora do concelho. Destaca-se uma procura elevada no âmbito do arrendamento (muita carência com preços elevados), devido à incapacidade de aceder ao crédito habitação por parte de uma grande parte das famílias.
- Verificam-se deficiências no tipo de construção mais antiga, associadas à qualidade da construção.
- Necessidades fundamentalmente associadas à questão financeira e às necessidades de reabilitação dos fogos. Em muitos casos, trata-se de obras estruturais, que implicam um elevado esforço financeiro das famílias.
- As famílias em situação de carência habitacional estão dispersas no território, alguns em casa de familiares, sem capacidade económica para ter acesso à habitação, ou recuperar as próprias casas. Maioria das famílias têm uma forte ligação à casa e freguesia de residência, não equacionam a hipótese de a abandonar, sujeitando-se a situações precárias.

- As pessoas não têm capacidade para recorrer aos empréstimos (os jovens têm dificuldades em obter empréstimos e alugar habitação sozinhos).
- Ausência de reabilitação por parte dos proprietários que devido a dificuldades financeiras não têm condições para realizar obras.
- Melhoria do contexto habitacional, ainda que seja insuficiente para satisfazer as necessidades, do ponto de vista da reabilitação e nova construção, e mesmo da nova construção de habitação social.
- Reversão das famílias, antes eram alargadas e atualmente temos o idoso a viver sozinho (com suporte familiar).

### 2.2.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

De acordo com os pedidos de apoio habitacional realizados, o concelho de Paços de Ferreira tem sinalizadas 533 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a cerca de 1296 pessoas. Verifica-se que na sua maioria se tratam famílias isoladas, sendo quase metade constituídas por pessoas com mais de 65 anos, revelando a necessidade de atentar às questões de mobilidade e acessibilidade no desenho das soluções habitacionais. De seguida destacam-se os agregados nucleares com filhos, sendo mais de metade constituídos por dois ou mais filhos. De destacar ainda a representatividade de núcleos monoparentais em situação de carência habitacional e de agregados nucleares sem filhos, representativos de vários casais jovens sem condições de acesso ao mercado imobiliário.

No que diz respeito à oferta em termos de habitação social, o município possui 7 núcleos de que perfazem um total de 234 fogos. Através do levantamento realizado, verifica-se que existe um claro desencontro entre as necessidades habitacionais da população e a habitação social disponível. Não obstante, desde 2015, que o município tem vindo a investir no seu parque habitacional, com obras de reabilitação e manutenção atenuando o processo de degradação célere do edificado.

No que se refere à tipificação dos agregados familiares com inscrição em habitação social verifica-se que as tipologias mais representativas são os isolados e os agregados familiares com menores a cargo, seguidos das famílias monoparentais.

Tabela 3 - *Habitação social municipal e ocupação*

Edifícios de habitação Social	Fogos de habitação Social		Pedidos de apoio habitacional
	Total	Arrendados	
42	234	234	281

No âmbito do programa 1º Direito foram identificadas 533 famílias em situação de carência habitacional, das quais 334 residem em edifícios de habitação social que incluindo privados a residir nestes mesmos edifícios.

Tabela 4 - *Necessidades habitacionais*

Conjuntos habitacionais sinalizados	Número de habitações	Propriedade
Núcleos de habitação social	322	101 habitação privada
		221 habitação social
Habitação dispersa pelo território	211	30 habitação privada
		112 em habitação cedida
		24 em alojamento não clássico
		9 em habitação arrendada
		18 em núcleo precário
		18 sem abrigo
<b>Total</b>		<b>533</b>

As carências mais visíveis por grau de urgência são:

- 1) **Insalubridade/Insegurança** dadas as condições de alguns edifícios com graves problemas ao nível de paredes em mau estado, fraca qualidade de construção a par dos alojamentos não clássicos, onde residem os núcleos degradados (comunidade cigana).
- 2) **Precariedade** ligada sobretudo às famílias que vivem em regime de cedência de habitação, em contexto de disfunção familiar e risco de despejo.

**3) Sobrelotação** é, também, evidenciada pela identificação de núcleos familiares alargados e núcleos familiares com vários filhos, ainda que em menor número.

### **2.2.2. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional**

Os pedidos de apoio registados permitem discernir os principais motivos associados às situações de carência habitacional do concelho.

A incapacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada é o elemento comum a todos os pedidos registados, consequência de uma multiplicidade de fatores, tais como, desemprego, emprego precário, baixos rendimentos associados muitas vezes às prestações sociais, e ao aumento dos valores do arrendamento e de compra. A reforçar este facto está a análise dos escalões de rendimento das famílias sinalizadas, estando a maioria delas com um rendimento mensal inferior ao Indexante de Apoios Sociais.

Além deste diagnóstico, a análise de terreno revela, ainda, a urgência em habitação disponível e preços comportáveis para a população ativa e jovem do concelho. Inclusivamente, as empresas, que poderão encontrar dificuldade em encontrar mão de obra local, sobretudo, qualificada, devido ao facto de que a população ativa e a população mais jovem possam optar por habitar nos concelhos mais próximos, acabando por encontrar nesse território um novo emprego. Deste modo, um dos principais objetivos do Município de Paços de Ferreira passa por promover a nova construção de edifícios para dinamizar o mercado de arrendamento a custos controlados, bem como promover a aquisição e reabilitação de imóveis degradados ou em ruína, como forma de apostar na reabilitação urbana. Com esta meta pretende-se que exista uma alternativa à resposta habitacional para a população jovem residente no concelho e áreas próximas, atraindo e fixando essa franja da população que não encontra oferta ajustada à sua capacidade financeira e aspirações no mercado e, assim, contribuir para a atração e fixação de mão de obra qualificada, atendendo às necessidades do tecido empresarial do concelho.

A consideração deste objetivo na ELH do Município, pretende colmatar os desafios associados às carências habitacionais e ao mercado de habitação do concelho, reconhecendo os graves efeitos que estes apresentam para o seu desenvolvimento económico e sociodemográfico, sendo urgente converter a dinâmica habitacional atual controlando o seu impacto noutras áreas de desenvolvimento.

### 2.3. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Paços de Ferreira procede-se à análise SWOT:

*Tabela 5 - Análise SWOT do parque habitacional*

<b>FORÇAS</b>	<b>FRAQUEZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento do número de novas empresas por ano no concelho nos últimos anos.</li> <li>• Reconhecimento da qualidade do sector secundário com capacidade de atração de investimento, nomeadamente ao nível das indústrias de mobiliário, automóvel, têxtil e serralharia.</li> <li>• Forte desenvolvimento económico e a consequente grande oferta de emprego refletem o aumento consistente do número de trabalhadores por conta de outrem.</li> <li>• Proximidade ao centro do Porto e do litoral aliado à qualidade de vida decorrente de preços de habitação mais baixos face a outros concelhos da periferia do Grande Porto, tornam Paços de Ferreira num concelho muito atrativo para habitação.</li> <li>• Contrariamente à região onde se insere (Tâmega e Sousa), verifica um crescimento populacional nos últimos anos.</li> <li>• População ativa maioritariamente jovem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausência de obras de manutenção do edificado construído.</li> <li>• O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado e a qualidade construtiva</li> <li>• Incapacidade de resposta de habitação social face ao número de pedidos registados.</li> <li>• Constrangimentos de mobilidade no acesso às habitações e no interior das mesmas, e no acesso aos bens e serviços das áreas mais distantes dos núcleos urbanos, transformando-se num fator inibidor da inclusão e coesão territorial e social.</li> <li>• Rede de transportes incipiente para reduzir os constrangimentos de acessibilidade a equipamentos e serviços, e para acompanhar o elevado número de movimentos pendulares diários para fora do concelho.</li> <li>• Falta de resposta habitacional para famílias de classe média e jovens que pretendam emancipar-se com papel relevante na dinâmica empresarial e económica do território.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existência de núcleos precários a habitarem em construções insalubres, em alguns casos com ausência de infraestruturas de abastecimento de água e eletricidade ou saneamento básico.</li> <li>• Principais fontes de rendimento dos elementos que compõem as famílias em situação de carência habitacional dizem respeito a prestações sociais estando uma elevada percentagem de pessoas em situação de desemprego.</li> <li>• Rendimento (taxa de variação do salário mínimo nacional) da população residente não acompanha as taxas de variação dos preços de venda e arrendamento do m<sup>2</sup>, tendo os preços de venda sofrido uma variação mais acentuada.</li> </ul>
<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilidade de elaboração de um estudo técnico para a construção da linha ferroviária do Vale do Sousa, no âmbito do Programa Nacional de Investimentos.</li> <li>• Dados os investimentos no setor do mobiliário e têxtil, e a criação de novas empresas, a habitação pode constituir-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.</li> <li>• As freguesias com mais famílias sinalizadas em situação de carência habitacional estão bem servidas de equipamentos (respostas sociais) e serviços.</li> <li>• Em comparação com os concelhos limítrofes, o concelho de Paços de Ferreira é dos que apresenta valores mais baixos no mercado imobiliário. Este cenário pode refletir uma vantagem comparativa para os municípios de Paços de Ferreira, motivando a procura e a fixação da população no concelho.</li> <li>• Quantidade de fogos vagos existentes no território correspondente a 2082 fogos segundo os últimos censos, o que poderá representar potencial de reabilitação e consolidação do tecido urbano.</li> </ul>	<p><b>AMEAÇAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desencontro entre a procura/oferta habitacional. Com a escassez de oferta no mercado de compra e venda e de arrendamento, e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se bastante limitadas, o que pode incentivar a procura de habitação e consequentemente de oportunidades de trabalho noutros concelhos.</li> <li>• Desencontro entre os agregados familiares em situação de carência habitacional e as tipologias do parque de habitação social assim como das tipologias disponíveis no mercado de habitação.</li> <li>• O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços praticados e capacidade financeira dos agregados.</li> </ul>

### 2.3.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Paços de Ferreira ao nível do parque habitacional. Através desta, é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Os pressupostos para uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto no desenvolvimento social e urbano do concelho são moldados pelo território, por dinâmicas económicas, sociais e demográficas.

A existência de um setor económico relevante em Paços de Ferreira que tem demonstrado resiliência face às adversidades, potenciado pelo reconhecimento e qualidade do setor secundário, e por uma localização e acessibilidades a eixos que possibilitam o escoamento de mercadorias e a fixação de indústrias, permite um dinamismo que se destaca positivamente no contexto da sub-região onde se insere. A este nível as ligações existentes alicerçadas na forte indústria existente e na aposta continuada do município no âmbito do empreendedorismo, são fatores preponderantes na dinamização territorial.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo, assim, tirar vantagens pelo facto de os preços praticados serem inferiores aos dos concelhos limítrofes e competitivos face aos praticados na Área Metropolitana do Porto. A vantagem comparativa com os municípios adjacentes, ao nível dos preços e qualidade de vida, fariam supor uma situação positiva no setor da habitação. No entanto, verifica-se uma oferta de arrendamento quase inexistente e um acréscimo reduzido dos investimentos em construção/reconstrução de novos alojamentos familiares nos últimos anos.

O impacto destas condicionantes poderá resultar na fuga da população para outros concelhos, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio longo prazo.

Considerando as ameaças e fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos fiscais e financeiros e de condições para captação de novas empresas em diversas áreas, e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população, como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- Necessidade de mobilização dos proprietários na requalificação e reabilitação das habitações dada a existência de edifícios de habitação mistos (propriedade municipal e privada), assim como adequação do investimento no setor orientado para as necessidades das famílias.
- Existência de famílias que necessitam de uma resposta urgente e integrada, nomeadamente núcleos precários e sem-abrigo. Deverá construir-se uma estratégia que responda às necessidades básicas e estruturais, mas, também, de integração social das camadas mais vulneráveis.
- Inexistente oferta de habitações para arrendamento, dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- População em situação de carência habitacional com baixos rendimentos poderão enfrentar dificuldades de mobilidade dentro do concelho pela ausência de uma rede de transportes públicos mais musculada, aumentando o risco de exclusão e isolamento social.

- Forte dinâmica económica do território implica necessidade de respostas habitacionais que acompanhem esse desenvolvimento, sendo urgente converter a dinâmica habitacional atual.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

## 2.4. Linhas prioritárias de intervenção

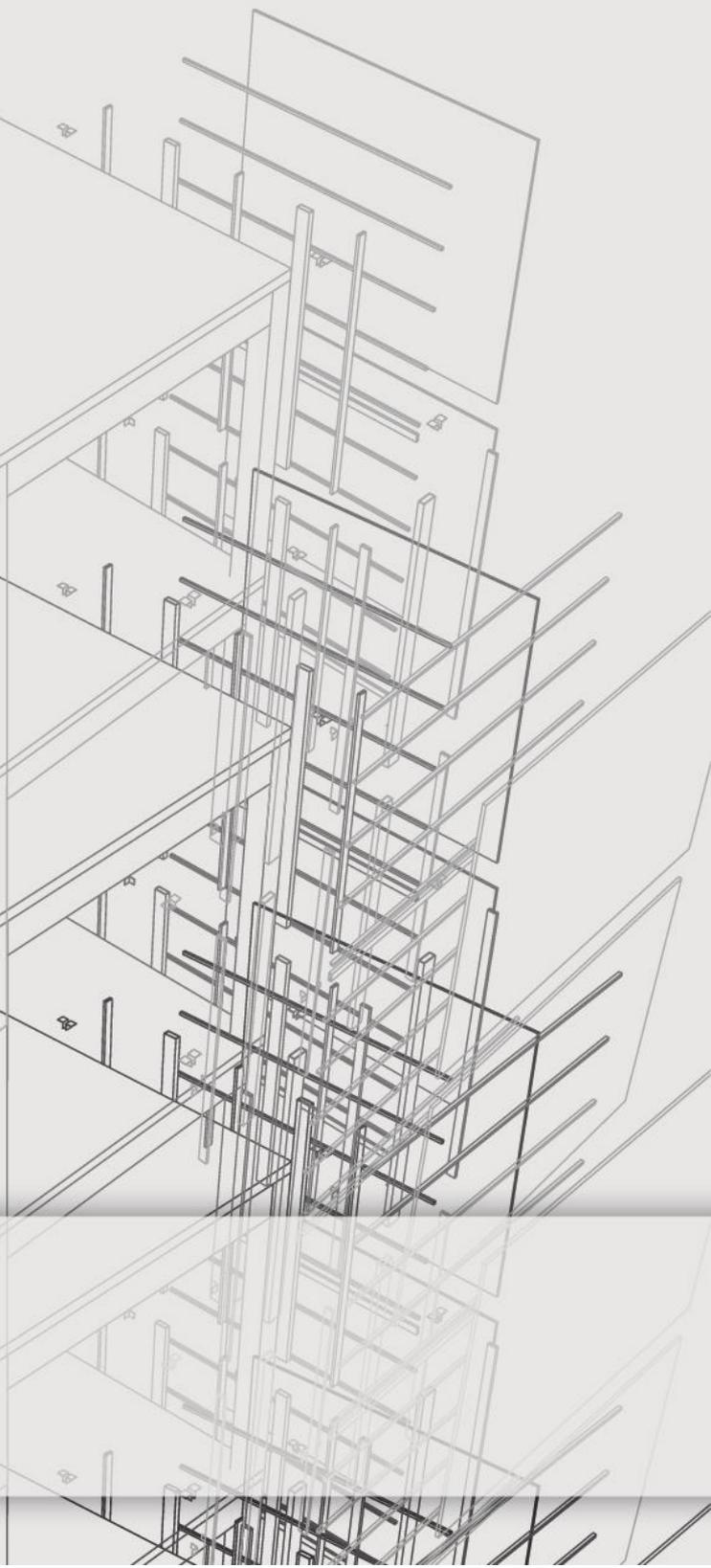
Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1) Reabilitação de núcleos urbanos degradados ou em degradação, promovendo a melhoria das condições habitacionais;
- 2) Mobilização dos proprietários de fogos e edifícios vagos e devolutos para negociar reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado para dinamização do mercado de arrendamento custos controlados;
- 3) Aquisição e/ou reabilitação de edifícios para dar resposta à elevada procura, procurando promover a valorização de todo o concelho e não apenas as zonas “premium” da cidade.
- 4) Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis, e a melhoria da mobilidade promovendo a inclusão e a coesão social;

# 3. SOLUÇÕES



Município de  
Paços de Ferreira  
Câmara Municipal



De acordo com o diagnóstico agora atualizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 533 famílias, correspondente a 1296 pessoas. Com base na análise das necessidades das famílias sinalizadas, 221 fogos são de habitação social e 133 fogos são de propriedade privada, prevendo-se a sua reabilitação. As restantes famílias carecem de habitação nova implicando a construção, e aquisição e reabilitação de edifícios para 235 famílias.

Do ponto de vista estratégico, e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se um conjunto de ações que promovam a reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação, a qualidade de vida da população, e a dinamização do mercado habitacional de acordo com a dinâmica demográfica do concelho e as necessidades da população, garantindo a modernização das infraestruturas urbanas, e a qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social. Para o efeito e com recurso aos apoios criados pelo IHRU, objetiva-se uma integração das famílias de forma dispersa pelo concelho assente sempre numa lógica transição, esperando que num futuro desejado os agregados possam estar em condições de acesso ao mercado imobiliário.

A situação financeira do município representa um grande desafio à resolução destas necessidades, tratando-se de um Município FAM (Fundo de Apoio Municipal), sendo exigidos custos anuais avultados com pagamento de impostos que não permite a construção de nova habitação social, nomeadamente, oferta específica para jovens que desejam emancipar-se e fixar-se no concelho. Sendo esta uma questão relevante associada à necessidade de mão de obra qualificada por parte das empresas concelhias.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, com vocação para a população jovem e capital humano qualificado.

As questões da pobreza e da exclusão social estão presentes na sociedade atual e, por isso, com reflexo necessariamente no contexto educativo, influenciando o seu funcionamento, o sucesso e a qualidade do sucesso e das aprendizagens das crianças e jovens.

Além destas, poderá fazer sentido um enfoque na promoção da reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento e atraindo novos públicos. A este nível destaca-se de facto um elevado número de lojas que eram construídas no rés-do-chão das habitações e que atualmente se encontram desocupadas. Assim, uma

das opções estratégicas que tem vindo já a ser desenvolvida pela Câmara Municipal nos últimos anos, e à qual se pretende dar continuidade com recurso ao Programa 1º Direito ou Arrendamento Acessível, passa pela reabilitação destas lojas e espaços de exposição para criação de apartamentos.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica, necessariamente, responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de inadequação e precariedade.

Assim, privilegia-se a aquisição de habitações, para dar resposta à elevada procura, e tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no concelho, nomeadamente no parque de habitação social. Nesta solução habitacional será fundamental obedecer às orientações do PDM, de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descurar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Em simultâneo, a reabilitação ocupará destaque nas soluções propostas no âmbito dos conjuntos de habitação social que requerem intervenção. Assim, nas habitações em que esta solução seja possível, através da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos controlados. estes irão beneficiar, por exemplo, de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário.

### **3.2. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento**

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais passarão, necessariamente, pela criação de uma resposta habitacional a custos controlados e requalificação do parque habitacional público e privado, estando orientada para a reabilitação e aquisição de edifícios para colocar no mercado de arrendamento. Prevê-se a reabilitação das habitações degradadas e, em concertação com os seus proprietários, a reabilitação de edifícios devolutos nos núcleos urbanos que estejam bem servidos de serviços e equipamentos, mas de forma dispersa pelo território.

Mediante avaliação do potencial de aproveitamento do edificado existente, podem ser ajustadas as necessidades às especificidades das famílias em situação de carência, seja pela questão das acessibilidades, seja em prol de uma melhor integração e coesão social.

A solução de aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e aspirações das famílias a serem integradas. 10 Habitações sociais devem ser demolidas e reconstruídas dado o avançado estado de degradação.

Apresentam-se, desta forma, as de soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte figura:

*Tabela 6 - Soluções habitacionais*

Solução	Situação	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Descrição
<b>Beneficiário Direto</b>							<b>131</b>	
<b>Prioridade 1</b>							<b>131</b>	
Reabilitação, Habitação	Insalubridade e insegurança		1	29	0	0	<b>30</b>	Reabilitação de 30 fogos de Beneficiários diretos dispersos
Reabilitação - Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados	Insalubridade e insegurança		0	101	0	0	<b>101</b>	Reabilitação de 101 de privados em habitação Social, sendo - 62 fogos de privados em Freamunde; 27 fogos de privado em Paços de ferreira; 12 fogos de privados em Meixomil
<b>Câmara Municipal de Paços de Ferreira</b>							<b>402</b>	
<b>Prioridade 1</b>							<b>226</b>	
Reabilitação, Habitação	Insalubridade e insegurança	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>93</b>	0	0	<b>226</b>	Reabilitação de 226 fogos situados em núcleos de Habitação Social, sendo: Hab. Social Arreigada - 88 fogos; Hab. Social Modelos - 21 fogos; Hab. Social Boavista - 12 fogos; Hab. Social Penamaior - 12 fogos; Hab. Social Freamunde - 62 fogos; Hab. Social Paços de Ferreira - 29 fogos; Hab. Social Meixomil - 2 fogos
<b>Prioridade 2</b>							<b>176</b>	
Aquisição, Terreno, Construção, Habitação	Precariedade	0	0	18	0	0	18	Construção de 18 fogos para Realojamento famílias de Etnia Cigana
Construção, Habitação	Precariedade	0	0	18	0	0	<b>18</b>	Construção de 36 Novas habitações Sociais em Seroa
Construção, Habitação	Insalubridade e insegurança	0	0	18	0	0	<b>18</b>	
Aquisição + reabilitação	Insalubridade e insegurança	0	0	2	0	0	<b>2</b>	Aquisição para reabilitação de 2 fogos para Arrendamento acessível
Construção, Habitação	Insalubridade e insegurança	0	0	60	60	0	<b>120</b>	Construção de habitação para 120 agregados*
Reabilitação, Habitação				11	32	0	<b>43</b>	Habitação Colaborativa e Comunitária **

\*Para arrendamento acessível, no âmbito de parceria com o IHRU

\*\* Financiamento PRR - RE-C03-I01 - Nova Geração de equipamentos e Respostas Sociais

Das 533 famílias em carência habitacional, 342 evidenciam a necessidade de reabilitação das habitações, 176 famílias, necessitam de nova habitação digna, não existindo, atualmente, fogos de habitação social vagos. No entanto, através Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), está prevista a construção de imóveis destinados à promoção de arrendamento a custos acessíveis de 120 habitações, a disponibilizar às famílias que não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e os valores de renda praticados.

Neste âmbito, reconhece-se, também, a importância do setor imobiliário no concelho, que contribuiu para que várias famílias investissem em mais que uma habitação que permanece desocupada, muitas vezes, pensada como alternativa habitacional para os filhos e que, por esse motivo, também não pretendem colocar essa habitação no mercado. Dadas as características semiurbanas, a retaguarda familiar é muito forte na realidade concelhia, sendo necessário um levantamento mais exaustivo do potencial de aproveitamento das infraestruturas existentes. Partindo das necessidades identificadas, propõem-se as seguintes respostas às necessidades das famílias:

- a) a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- b) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;
- c) reabilitação da habitação social e alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação;

No âmbito do cenário descrito, procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação 226 de habitações de habitação social e de 131 habitações privadas, a aquisição e reabilitação de 2 fogos destinados a arrendamento acessível e a construção de 120 fogos destinados ao parque público habitacional público a preços acessíveis. Dessa forma, estima-se que por parte dos vários promotores seja necessário um investimento na ordem dos 47 461 395 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos, e considerado o valor máximo elegível para as soluções habitacionais a adotar.

Tabela 6 - Estimativa financeira

<b>Habitação Social Municipal – Reabilitação – Candidaturas aprovadas</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Reabilitação de 133 fogos de habitação Social</b>	60723 - Hab. Social Arreigada - 88 fogos	6 567 326,75 €
	60790 - Hab. Social Modelos - 21 fogos	1 565 524,56 €
	60711 - Hab. Social Boavista - 12 fogos	786 057,01 €
	60712 - Hab. Social Penamaior - 12 fogos	927 202,81 €
<b>Total</b>	<b>133 fogos</b>	<b>9 846 111,13 €</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias</b>	
	<b>Unidades</b>	<b>Área total</b>
T1 – 73 m <sup>2</sup>	4	292
T2 - 95 m <sup>2</sup>	66	6270
T3 – 117 m <sup>2</sup>	60	7020
T5 – 150 m <sup>2</sup>	3	450
	<b>133</b>	<b>14032</b>

<b>Habitação Social Municipal – Reabilitação – Candidaturas em elaboração</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Reabilitação de 93 fogos de habitação Social</b>	Hab. Social Freamunde - 62 fogos	1 500 000,00 €
	Hab. Social Paços de Ferreira - 29 fogos	800 000,00 €
	Hab. Social Meixomil - 2 fogos	150 000,00 €
<b>Total</b>	<b>93 fogos</b>	<b>2 450 000 €</b>

<b>Habitação Social Municipal – Construção – Candidatura aprovada</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Construção de 36 fogos de habitação Social</b>	61684 - Construção de 36 habitações Sociais em São Domingos Seroa	3 745 542,37 €
<b>Total</b>	<b>36 fogos</b>	<b>3 745 542,37 €</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias Unidades</b>	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>
T1 - 73 m <sup>2</sup>	10	730
T2 - 95 m <sup>2</sup>	10	950
T3 - 117 m <sup>2</sup>	16	1 872
	<b>36</b>	<b>3 552</b>

<b>Habitação Social Municipal – Construção – Candidatura submetida</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Construção de 18 fogos de habitação Social</b>	Construção de 18 Habitações para realojamento de etnia Cigana	1 963 684,51 €
<b>Aquisição de terreno</b>	Aquisição de terreno (Modelos)	257 625,00 €
<b>Total</b>	<b>18 fogos</b>	<b>2 221 309,51€</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias Unidades</b>	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>
T1 - 73 m <sup>2</sup>	7	511
T2 - 95 m <sup>2</sup>	3	285
T3 - 117 m <sup>2</sup>	4	468
T4 - 128 m <sup>2</sup>	3	384
T5 - 150 m <sup>2</sup>	1	150
	<b>18</b>	<b>1 798</b>

<b>Habitação Social Municipal – Aquisição e reabilitação – Candidatura em curso</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Aquisição e reabilitação de 2 fogos</b>	Aquisição para reabilitação de 2 fogos para Arrendamento acessível	198 432,00 €
<b>Total</b>	<b>2 fogos</b>	<b>198 432,00 €</b>

<b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>	<b>18 461 395€</b>
------------------------------	--------------------

<b>Habitação Privada em edifícios de Habitação Social Municipal – Reabilitação</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Reabilitação de 101 fogos</b>	Reabilitação de habitação privada (Beneficiários Diretos) - Freamunde - 62 fogos	€ 1 500 000
	Reabilitação de habitação privada (Beneficiários Diretos) – Paços de Ferreira - 27 fogos	€ 800 000
	Reabilitação de habitação privada (Beneficiários Diretos) - Meixomil - 12 fogos	€150 000
<b>Total</b>	<b>101 fogos</b>	<b>€2 450 000</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias Unidades</b>	<b>Área total</b>
T1 - 73 m <sup>2</sup>	8	584
T2 - 95 m <sup>2</sup>	29	2755
T3 - 117 m <sup>2</sup>	61	7137
T4 - 128 m <sup>2</sup>	3	384
	<b>101</b>	<b>10860</b>

<b>Habitação Privada dispersa - Reabilitação</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Reabilitação de 30 fogos</b>	Reabilitação de habitação privada (Beneficiários Diretos) - 30 fogos	1 300 000 €
<b>Total</b>	<b>30 fogos</b>	<b>1 300 000,00 €</b>

<b>TOTAL DE INVESTIMENTO BENEFICIARIOS DIRETOS</b>	<b>3 750 000€</b>
--	-------------------

<b>Habitação para Arrendamento Acessível - Construção - Em fase de licenciamento</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Construção de 60 fogos</b>	Construção de conjunto habitacional de Freamunde - 60 fogos para Arrendamento Acessível	15 500 000 €
<b>Total</b>	<b>60 fogos</b>	<b>15 500 000,00 €</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias Unidades</b>	<b>Área total</b>
T1 - 73 m <sup>2</sup>	8	584
T2 - 95 m <sup>2</sup>	20	1900
T3 - 117 m <sup>2</sup>	28	3276
T4 - 128 m <sup>2</sup>	4	512
	<b>60</b>	<b>6272</b>

<b>Habitação para Arrendamento Acessível - Construção Em fase de Programa de Estudo preliminar</b>		
<b>Solução Habitacional</b>	<b>Identificação da solução atual</b>	<b>Valor de investimento</b>
<b>Construção de 60 fogos</b>	Construção de conjunto habitacional de Freamunde - 60 fogos para Arrendamento Acessível	9 750 000 €
<b>Total</b>	<b>60 fogos</b>	<b>9 750 000,00 €</b>

<b>Área</b>	<b>Tipologias Unidades</b>	<b>Área total</b>
T1 - 73 m <sup>2</sup>	10	730
T2 - 95 m <sup>2</sup>	10	950
T3 - 117 m <sup>2</sup>	35	4095
T4 - 128 m <sup>2</sup>	5	640
	<b>60</b>	<b>6415</b>

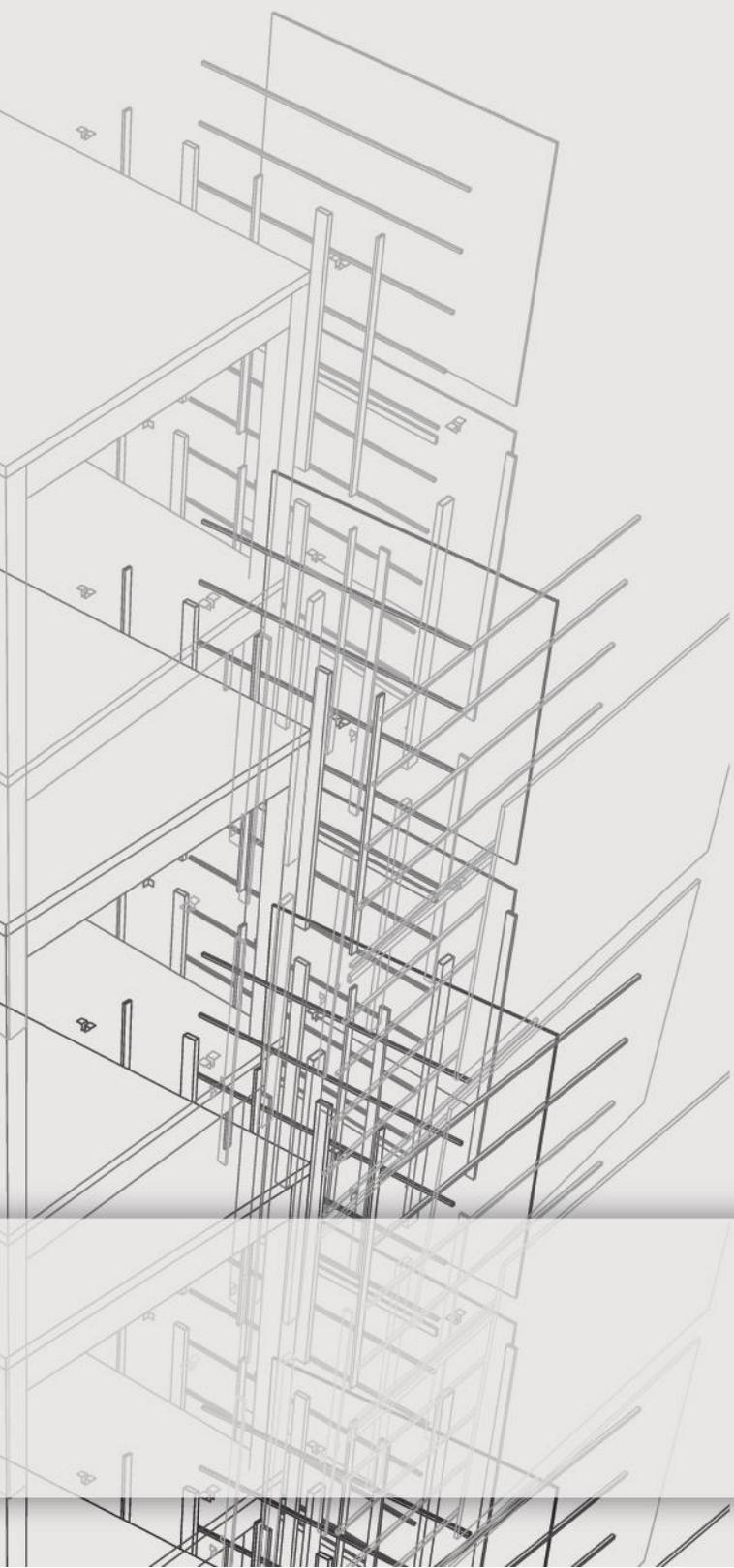
<b>TOTAL DE INVESTIMENTO - ARRENDAMENTO ACESSÍVEL</b>	<b>25 250 000€</b>
---	--------------------

2.2.

# 4. PLANO DE AÇÃO



Município de  
Paços de Ferreira  
Câmara Municipal



## **4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado**

### **4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis**

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a.** Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- b.** Reabilitar o parque habitacional público
- c.** Promover o mercado de arrendamento no concelho
- d.** Promover a oferta habitacional a custos controlados
- e.** Promover a mobilidade intraconcelhia
- f.** Atrair população jovem para o concelho
- g.** Reabilitação do edificado vago com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Paços de Ferreira:

Tabela 7 - Plano de ação ELH do Município de Paços de Ferreira

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma			
					2023	2024	2025	2026 /27
<b>A)</b> Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação  Aumento da oferta de habitação a custos controlados  Média de taxas de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado mensal (581,5 €).	Nova construção ou aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento  Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.	% de diminuição dos pedidos de habitação social  % de fogos de habitação social que reúnem condições de habitação digna  Nº de edifícios construídos/ adquiridos  € de investimento privado na habitação	Câmara Municipal  Entidades 3º Setor  Investidores  Proprietários				
<b>B)</b> Reabilitar o parque habitacional público	Melhoria das condições de habitabilidade e manutenção do parque de habitação social  Melhoria da perceção das	Reabilitação dos fogos de habitação social atendendo às necessidades das famílias	Nº de edifícios reabilitados	Câmara Municipal  Entidades 3º Setor				

	condições habitacionais							
<b>C)</b> Promover o mercado de arrendamento no concelho	Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado  Aumento do nº fogos para arrendamento a custos controlados	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo.  Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.  Nova construção/aquisição de fogos para arrendamento	Nº de novas habitações para arrendar/ano  Nº de novos contratos de arrendamento a custos controlados  Aumento de 20% de fogos no disponíveis no mercado para renda acessível promovida por proprietários	Câmara Municipal  Proprietários  Investidores				
<b>D)</b> Promover a oferta habitacional a custos controlados	Aumentar a oferta de habitação ajustada à capacidade financeira das famílias de classe média	Criação de bolsa habitacional para dar resposta à elevada procura sentida por parte de	Nº de fogos no mercado a custos controlados  Aumento da procura habitacional no concelho	Câmara Municipal  Investidores				

	Promoção de Paços de Ferreira como alternativa habitacional mais eficiente	agregados jovens que procuram emancipar-se  Fomentar e divulgar a marca do concelho como alternativa habitacional mais sustentável para núcleos familiares jovens	por parte de população jovem					
<b>E)</b> Promover a mobilidade Intra concelhia	Adoção de padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis  Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas, equipamentos e serviços	Consolidação de rede de transportes de acordo com as necessidades da população residente  Contenção da edificação dispersa  Modernizações das infraestruturas	Valor (€) de investimento na melhoria da rede de transportes  Perceção de maior mobilidade por parte da população residente	Câmara Municipal  Investidores				
<b>F)</b> Atrair população jovem	Aumento de população jovem em idade ativa	Promoção de habitação a preços acessíveis junto das	% de jovens em idade ativa no concelho	Câmara Municipal				

para o concelho		áreas empresariais		Investidores				
G) Reabilitação do edifício vago com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	<p>Aquisição e reconversão de edifícios vagos e devolutos (lojas) para colocação no mercado</p> <p>Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado</p> <p>Consolidação de núcleos urbanos compatíveis com áreas empresariais com potencial de atração de novos serviços</p> <p>Melhoria da perceção das condições habitacionais</p>	<p>Levantamento do nº de edifícios devolutos no território (lojas) com potencial de reconversão em apartamentos</p> <p>Aquisição de edifícios vagos</p> <p>Mobilização dos proprietários para reconverter edifícios para fins habitacionais</p> <p>Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados</p>	<p>Valor (€) de investimento na reabilitação</p> <p>Nº de edifícios intervenções</p> <p>Nº de novas habitações reconvertidas</p> <p>Nº de novos equipamentos</p> <p>Nº de habitações intervenções/reabilitadas</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>				

		Contenção da edificação dispersa						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH

Será executada a necessária monitorização das medidas e ações estabelecidas, de forma a poder avaliar a sua evolução global e o seu impacto no município. Será realizada a monitorização contínua através dos seguintes indicadores:

- a) Número de beneficiários diretos apoiados (agregados familiares)
- b) M<sup>2</sup> de habitat reabilitado ou produzido
- c) Avaliação do grau de satisfação e de propostas de melhoria apresentadas pelos beneficiários dos apoios.

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

Durante o período de execução da ELH, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto. Será também essencial uma constante reavaliação das situações de carência no território e uma reestruturação dos recursos disponíveis para a sua resolução.

## 5. Enquadramento das medidas do 1º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o 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 prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

1. **Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
2. **Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.
3. **Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.
4. **Adquirir:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de

### ***As despesas elegíveis previstas são:***

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

## **6. Considerações finais**

O município de Paços de Ferreira pretende prosseguir a política em matéria de habitação que encontre consensos quanto à integração da componente social na gestão do parque habitacional e a melhoria das condições urbanísticas. Por outro lado, deve considerar a inclusão de atividades empreendidas em articulação com parceiros que têm intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social, materializando um modelo de desenvolvimento socioeconómico das populações.

Para o efeito o município de Paços de Ferreira apresenta a atualização da sua Estratégia Local de Habitação junto do IHRU, para efeitos de submissão de candidaturas ao financiamento e comparticipação no âmbito do Programa 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação.

O cumprimento do estipulado nos artigos n.º 5º e 6º e 7º, alínea i), da Portaria n.º 230/2018 de 17 de Agosto, na atual redação, relativos à avaliação dos pedidos de apoios de pessoas e agregados e à sua elegibilidade, bem como a instrução das candidaturas e identificação do

---

comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

número de pessoas e agregados a abranger ao abrigo deste Programa, será assegurado pelo Município de Paços de Ferreira junto do IHRU, com a identificação dos agregados familiares elegíveis, sendo devidamente comprovada essa elegibilidade com documentos de prova entregues pelos próprios.

No momento da candidatura o município assegura que os agregados familiares a quem se destinam as habitações cumprem os requisitos do 1º Direito.

A atualização da Estratégia Local de Habitação é um marco importante no compromisso com a missão de fornecer habitação digna e de qualidade para todos os Municípios de Paços de Ferreira, permitindo adaptar as abordagens às necessidades emergentes e aos desafios em constante evolução.

O Município reconhece a importância de abordagens inovadoras e colaborativas para enfrentar os desafios complexos relacionados à habitação, e explorar todas as oportunidades para garantir uma habitação digna.

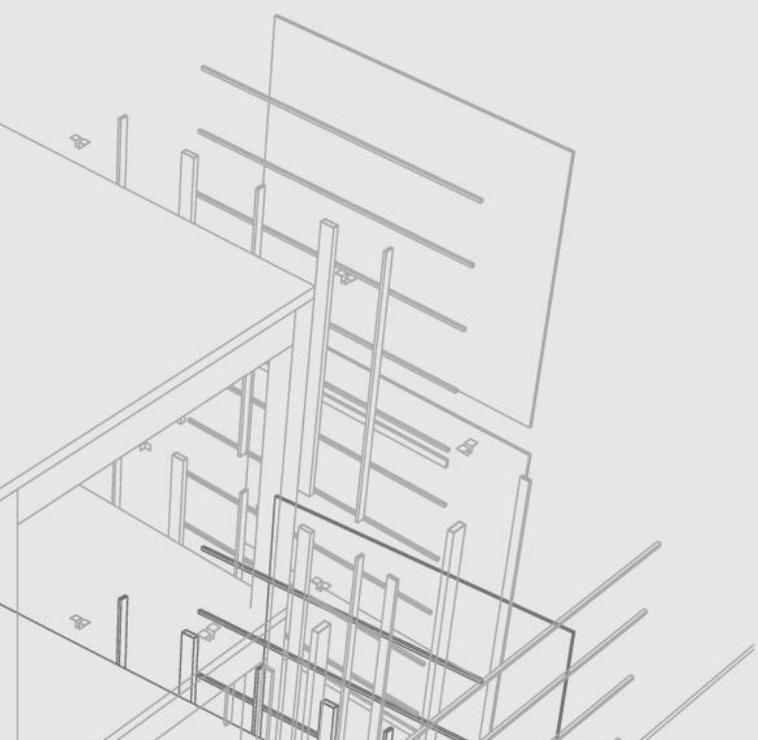
A atualização da Estratégia Local de Habitação de Paços de Ferreira baseia-se em pontos importantes, assumindo o compromisso de ir de encontro aos seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- ODS 1 - Erradicação da pobreza;
- ODS 3 - Saúde e Bem-Estar;
- ODS 10 - Redução das desigualdades;
- ODS 11 - Cidades sustentáveis e comunidades resilientes;
- ODS 17- Parcerias e colaboração.

# ANEXOS



Município de  
Paços de Ferreira  
Câmara Municipal



*Anexo 1 - Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 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:

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

c) **Sobrelotação**, 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 Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

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.”

## **Anexo 2 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:**

“a) 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;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado

nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão sócio territorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;

j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição

de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

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



MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA  
CÂMARA MUNICIPAL

*MINUTA DA ATA*

*Nº 5/2024*

*REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA*

*DO EXECUTIVO DE*

*26-02-2024*

A handwritten signature in blue ink, located to the right of the main text block.



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**MINUTA DA ATA**  
**DA**  
**REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**  
**DA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE PAÇOS DE FERREIRA**

**LOCAL:** Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Paços de Ferreira

**DATA:** 26-02-2024

**Hora de abertura da Reunião:** 17:00 horas

A reunião iniciou-se com a presença do Senhor Presidente da Câmara Municipal, HUMBERTO FERNANDO LEÃO PACHECO DE BRITO e os seguintes Vereadores:

PAULO JORGE RODRIGUES FERREIRA;  
ARTUR ALEXANDRE SOARES COSTA;  
LUÍS MIGUEL DOS SANTOS MARTINS;  
JOAQUIM ADELINO MOREIRA DE SOUSA;  
SILVIA MARIA COSTA FERREIRA; e  
JÚLIO MIGUEL TEIXEIRA MORAIS.

Participaram na reunião, o Diretor do Departamento de Administração Geral do Território, Eng.º Manuel Abreu, a Chefe de Divisão de Auditoria, Fiscalização e Controlo Interno, Dra. Susana Alves, a Chefe de Divisão de Contabilidade, Património e Tesouraria, Dra. Célia Castro, a Chefe de Divisão da Educação, Dra. Fernanda Mendes, a Chefe de Divisão de Ação Social, Dra. Mariana Cunha, a Chefe



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

de Divisão da Inovação Social, Infância e Juventude, Dra. Mónica Cardoso, a Chefe de Divisão dos Recursos Humanos e Modernização Administrativa, Dra. Ana Leal, o Chefe de Divisão das Obras Particulares, Eng.º António Brito e a Chefe de Divisão de Engenharia e Desenvolvimento da Estrutura Municipal, Eng<sup>a</sup> Rute Freitas. -----

===== **ORDEM DO DIA** =====

**4. EXECUTIVO**

**Ponto 1 – Proposta de Celebração de Contrato Programa entre o Município de Paços de Ferreira e a Moveltex – Centro de Competências e de Incubação de Empresas, Associação;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a proposta registada sob o n.º 1833, em 20 fevereiro de 2024, proveniente da Vereação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com a abstenção dos Senhores Vereadores do Partido Social Democrata, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

O Senhor Presidente da Câmara não participou na votação por impedimento legal. ----

A Câmara Municipal deliberou, ainda, por unanimidade, submeter o assunto à Assembleia Municipal, nos termos legais. -----

**Ponto 2 - Contrato Interadministrativo de Delegação de Competências da Câmara Municipal nas Freguesias do Concelho, previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto;** -----



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a proposta registada sob o n.º 1894, em 21 fevereiro de 2024, proveniente da Vereação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

A Câmara Municipal deliberou, ainda, por unanimidade, submeter o assunto à Assembleia Municipal, nos termos legais. -----

**41. DEPARTAMENTO DE AÇÃO E COESÃO SOCIAL, SAÚDE,  
EDUCAÇÃO, JUVENTUDE e DESPORTO**

**413. DIVISÃO DE INOVAÇÃO SOCIAL, INFÂNCIA E JUVENTUDE**

**Ponto 3 – Proposta de alteração da Estratégia Local de Habitação do Município de Paços de Ferreira;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1907, em 21 de fevereiro de 2024, proveniente da Divisão de Inovação Social, Infância e Juventude. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

A Câmara Municipal deliberou, ainda, por unanimidade, submeter o assunto à Assembleia Municipal, nos termos legais. -----

O Senhor Vereador, Joaquim Sousa, ausentou-se da reunião por motivos pessoais. ----



MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA  
CÂMARA MUNICIPAL

**ENCERRAMENTO**

Terminada a ordem de trabalhos, foi lavrada a presente minuta da Ata sob a responsabilidade da Chefe da Divisão Gestão Administrativa. -----

Submetida a discussão e votação, foi, por unanimidade, aprovada. -----

O Senhor Presidente da Câmara declarou encerrada a reunião pelas 18:45 horas. -----

-----

O Presidente da Câmara Municipal

*(Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito)*

A Chefe de Divisão Gestão Administrativa

*(Maria Fernanda Ribeiro Monteiro)*



***ASSEMBLEIA MUNICIPAL***

***PAÇOS DE FERREIRA***

***ATA Nº 1/2024***

***Sessão Ordinária da Assembleia Municipal***

***29 de fevereiro de 2024***



----- ATA Nº 1/2024 -----

----- SESSÃO ORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL,  
REALIZADA NO DIA VINTE E NOVE DE FEVEREIRO DO ANO DE  
DOIS MIL E VINTE E QUATRO: -----

----- Aos vinte e nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e  
quatro, pelas vinte e uma horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, reuniu,  
em Sessão Ordinária, a Assembleia Municipal, para discutir os assuntos  
constantes da convocatória número um de dois mil e vinte e quatro.-----

----- A Mesa foi constituída por: -----

----- O Presidente – Miguel João Coelho Costa. -----

----- A Segunda Secretária – Carla Susana Martins Moura. -----

O Senhor **Presidente da** declarou aberta a sessão. Feita a chamada verificou-se a **presença de trinta e dois** deputados sendo eles: Miguel João Coelho Costa, Dina Manuela Mendes Martins em substituição de José Valentim Teixeira de Sousa, Hugo Miguel de Sousa Lopes, Cândida Marisa de Brito Coelho em substituição de Célia da Silva Carneiro, Tiago Azevedo Silva em substituição de Armandina Eduarda Ferreira Santos Loureiro, Luís Miguel Pereira Carneiro, Carla Susana Martins Moura, Joaquim Magalhães Pinto, Joana Leão Torres de Araújo, Luís Miguel Coelho Martins, Abílio Ferreira da Costa Fernandes, Margarida Andrade Sousa em substituição de Sílvia de Jesus Lapa Oliveira Azevedo, Pedro Emanuel Neto Ferreira da Costa em substituição de Rui Filipe Sousa Nunes Chamusca, Francisco Freitas de Sousa Magalhães, David Taipa Coelho, Sónia Madalena Bessa Mendes, Mafalda dos Santos Monteiro, Tomás de Aquino Oliveira Paiva em substituição de Paulo Jorge Soares Correia, Fernando Miguel Gonçalves Machado em substituição de Tânia Filipa Gomes



Magalhães, Abílio Fernando Gomes de Barros, Assunção Moreira em substituição de Ricardo Rocha Pinto da Costa, Daniela Cristina Brandão Gomes em substituição de José Maria de Matos Carneiro Leão, Ernesto Ferreira Lopes, Maria do Sameiro Moreira Martins, Sónia Cristina Alves Barbosa, José Maximino Moreira Teixeira em substituição de Joaquim Sérgio Barbosa Pereira Gomes, Arménio Coelho Marques Ribeiro, Serafim Dias Leal, António Constantino da Silva Barros, Manuel Orlando Ribeiro Moreira, José Manuel Ferreira em substituição de Joaquim Machado dos Santos e Rui Filipe Coelho Barbosa. -----

----- O Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Raimonda, Jocelino Gonçalves Moreira, por motivos pessoais, não esteve presente. A Assembleia Municipal considerou a falta justificada. -----

----- Na Bancada da Câmara Municipal marcaram presença o Senhor Presidente da Câmara Municipal, Humberto Brito, os Senhores Vereadores da Câmara Municipal, Paulo Ferreira, Alexandre Costa, Luís Miguel Martins, Joaquim Sousa, Sílvia Ferreira e Júlio Morais. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



----- **PONTO DOIS** -----

----- **CARTA EDUCATIVA 2ª GERAÇÃO – PAÇOS FERREIRA;** -----

----- Tomou da palavra o **Senhor Presidente da Mesa** para submeter o assunto a discussão, abrindo, de seguida, as inscrições. -----

----- Tomaram da palavra e intervieram os **Senhores Deputados: Abílio Ferreira da Costa Fernandes, Hugo Miguel de Sousa Lopes, Luís Miguel Coelho Martins**, conforme áudio-gravação que se anexa e faz parte integrante desta Ata n.º 1. -----

----- Usou da palavra o **Senhor Presidente da Câmara Municipal** e prestou as explicações devidas, conforme áudio-gravação que se anexa e faz parte integrante desta Ata n.º 1. -----

----- Colocada a votação, a proposta foi aprovada, por unanimidade. -----

----- **PONTO TRÊS** -----

----- **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA;** -----

----- Usou da palavra o **Senhor Presidente da Mesa** para submeter o assunto a discussão, abrindo, de seguida, as inscrições. -----

----- Tomou da palavra e interveio a **Senhora Deputada Joana Leão Torres de Araújo**, conforme áudio-gravação que se anexa e faz parte integrante desta Ata n.º 1. -----

----- Usou da palavra o **Senhor Presidente da Câmara Municipal** e prestou as explicações devidas, conforme áudio-gravação que se anexa e faz parte integrante desta Ata n.º 1. -----

----- Colocada a votação, a proposta foi aprovada, por unanimidade. -----



----- **ENCERRAMENTO DA SESSÃO** -----

----- Após proposta do Presidente da Mesa, a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a ata, que vai ser assinada pelos membros da mesa, nos precisos termos do disposto no artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro. -----

-----

----- **A MESA** -----

----- O Presidente:

----- A 2ª Secretária:

*[Handwritten signature of the President]*  
*[Handwritten signature of the 2nd Secretary]*