

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

| ID da proposta | Processo | Atividade / Procedimento |
|---|------------|-----------------------------|
| PR/2024/6080 | 12992/2024 | Proposta à Câmara Municipal |
| Unidade Administrativa | | |
| DCF - DP [ENTRADAS] | | |
| Propósito | | |
| Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal | | |
| Órgão/Cargo que resolve | | |
| Câmara Municipal de Braga | | |

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Proposta: Estratégia Local de Habitação – Sítio dos Galos

O direito à habitação está consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, juntamente com outros direitos sociais e culturais de maior importância.

Fundamentados na ideia base de uma sociedade estável e coesa, oferecendo este direito como alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Nos dias de hoje, a habitação, a par com a reabilitação, assume um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades para a coesão social e territorial.

Contudo, nos dias de hoje, persistem problemas de natureza estrutural no setor da habitação, com efeitos ao nível do acesso a uma habitação condigna por parte da população.

Em 2015, com a aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH), deu-se um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, porém, persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;



- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio territorial.

Deste modo surgiu a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), consagrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, que permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Também a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) reconhece, relativamente às autarquias locais, uma participação na efetivação da garantia do direito à habitação, que decorre na elaboração do Estratégia Local de Habitação (ELH).

Esta vem definir a estratégia de intervenção do Município em matéria de política de habitação, tendo por base um diagnóstico global atualizado das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificar as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização, enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação.

Visando, pelos seus princípios, ser transparente, simples, pragmático e mensurável, passível de orientar e articular as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território bracarense.

As ELH constituem um mecanismo privilegiado para promover não só a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais, como para garantir que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socio territorial das comunidades menos favorecidas.

Saliente-se que o desenvolvimento, por parte do município, da ELH é obrigatório no caso dos apoios a conceder ao abrigo de determinados instrumentos de atuação / financiamento, nomeadamente do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), consagrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada;



- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra.

De forma a cumprir esta missão, foram apontados quatro objetivos em matéria de política de habitação e reabilitação, complementares e com fortes relações sinérgicas entre si, a saber:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

No quadro geral da política pública de habitação, depois de incidida a análise na NGPH e nos instrumentos de política a ela associados, importa complementar a abordagem com a caracterização dos instrumentos de política municipais, designadamente os regimes de apoio à habitação providenciados no território e os projetos e instrumentos de programação em matéria de reabilitação urbana e de integração de comunidades desfavorecidas.

Outra matéria de relevo e à qual a ELH deve assistir é o Estado de Conservação dos imóveis, uma vez que o índice de envelhecimento dos edifícios, em 2011, regista 69,8% no território concelhio, fixando-se substancialmente abaixo dos valores observados na NUT III. A realidade concelhia não é, contudo, transversal a todas as suas freguesias, sendo que 12 apresentam um índice de envelhecimento superior ao concelhio. Destacam-se a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (691,5%), a freguesia de Braga (São Vicente) (338,6%), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (295,4%) e a freguesia de Braga (São Vítor) (171,0%) por apresentarem um valor superior a 100%. A União de freguesias de Nogueiró e Tenões, em contrapartida, apresenta o menor índice de envelhecimento, fixando-se nos 17,5%. No que subjaz à proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, dos 38892 edifícios existentes no concelho de Braga, cerca de 3,58% apresenta necessidade de grandes reparações ou encontra-se em estado muito degradado.

Com base na informação referente ao Estado de Conservação, formaliza-se o quadro de necessidades habitacionais, através do processo de levantamento de necessidades e auscultação pública (diagnóstico), que permitiu estimar o potencial número de agregados com necessidades de apoio à habitação e passíveis de enquadramento no Programa 1.º Direito, quer integrados numa resposta do Município de Braga (entidade beneficiária), quer enquanto beneficiários diretos. Este trabalho de levantamento de necessidades resultou, assim, na sinalização de 735 situações de habitação indigna.

A ambição política e estratégica do município, em matéria de habitação, procura abranger um vasto conjunto de instrumentos formais previstos na NGPH, mas também instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal.



“Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família, a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequadas e a preços ajustados às suas possibilidades”.

Considerando que:

- 1) na proposta de atualização da estratégia local de habitação do Município de Braga ao longo do ano de 2022, o Município e a BragaHabit trabalharam em conjunto no sentido de alargar a abrangência da ELH e identificar potenciais beneficiários diretos, em articulação estreita com as Associações de Moradores e com as Juntas e Uniões de Freguesia do concelho;
- 2) esta proposta de atualização justificou-se por um conjunto alargado de razões, designadamente:
 - a. o investimento previsto atualizado ascende a cerca de 123 milhões de euros, num acréscimo muito significativo se comparado com a ELH aprovada (chegando quase ao triplo do valor), acréscimo este que se justifica pelas razões apresentadas anteriormente;
 - b. a necessidade de enquadrar toda a intervenção prevista na ELH no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR);
 - c. a exigência de adequar o quadro das soluções propostas no âmbito da ELH ao calendário de execução do PRR;
 - d. o aumento significativo do número de famílias que sinalizaram junto do Município (BragaHabit) necessidades de acesso a uma habitação condigna;
 - e. uma melhor operacionalização das soluções a implementar para os agregados em lista de espera, centrada na BragaHabit;
 - f. A identificação de um universo mais abrangente de Beneficiários Diretos;
 - g. A constatação da subida generalizada dos preços de construção/reabilitação, de aquisição e arrendamento de habitação;
 - h. A dificuldade de encontrar empresas do setor da construção civil com capacidade para responder ao desafio que a concretização da ELH coloca;
- 3) o número de famílias e de pessoas que integram a ELH aumentou, respetivamente em mais 64% (+ 503 famílias) e 84% (+ 1653 pessoas): este aumento resulta diretamente do aumento da lista de espera de agregados familiares sinalizados pela BragaHabit e do aumento do número de famílias residentes em habitações próprias e permanentes identificadas que podem aceder ao Programa (Beneficiários Diretos);



- 4) se salvaguarda a aplicabilidade prática da Diminuição da aquisição e reabilitação de frações habitacionais para arrendamento, conforme se prevê na proposta de alteração, através da aquisição/reabilitação de 15 frações habitacionais;
- 5) esta atualização da ELH abrange um universo de 1284 agregados (3632 pessoas) e o investimento global proposto corresponde a um investimento médio por fogo de cerca de 96 500 €;
- 6) a estimativa de investimento, pelo Acordo da IHRU de 4.582.538,80€ e do investimento municipal de 2.214.080,00€;
- 7) a sul da cidade, entre a Avenida da Liberdade e a Avenida 31 de janeiro, mais concretamente no Sítio do Galos, ou zona ribeirinha do Este, pelo seu enquadramento histórico, apesar da sua pequena representatividade territorial, apresenta uma carga simbólica e patrimonial significativa;
- 8) na área identificada se constata uma generalizada degradação em que as soluções urbanísticas e descaracterização arquitetónica não ajudaram a resolver;
- 9) a parcela a adquirir (parcela de terreno A), irá permitir responder ao pressuposto da ELH a mais 47 pessoas (aproximadamente);
- 10) a necessidade de iniciar uma solução urbanística global de reabilitação urbana, de forma a mitigar as ineficiências urbanísticas, revalorizar os espaços e edifícios relevantes, valorizar o potencial ambiental, assegurando a sua articulação com os espaços contíguos e a relação com o restante percurso ribeirinho, o parque São João da Ponte e áreas desportivas;
- 11) que o PERU (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) pretende conservar e recuperar o parque habitacional existente e eventualmente ampliar, melhorando ou criando, também, diversos equipamentos de apoio;
- 12) que na atualização da ELH, decidiu-se incluir duas novas ações relativas ao núcleo precário do Sítio dos Galos, nomeadamente a aquisição e reabilitação de habitações degradadas para um investimento programado de 566.820,00€.

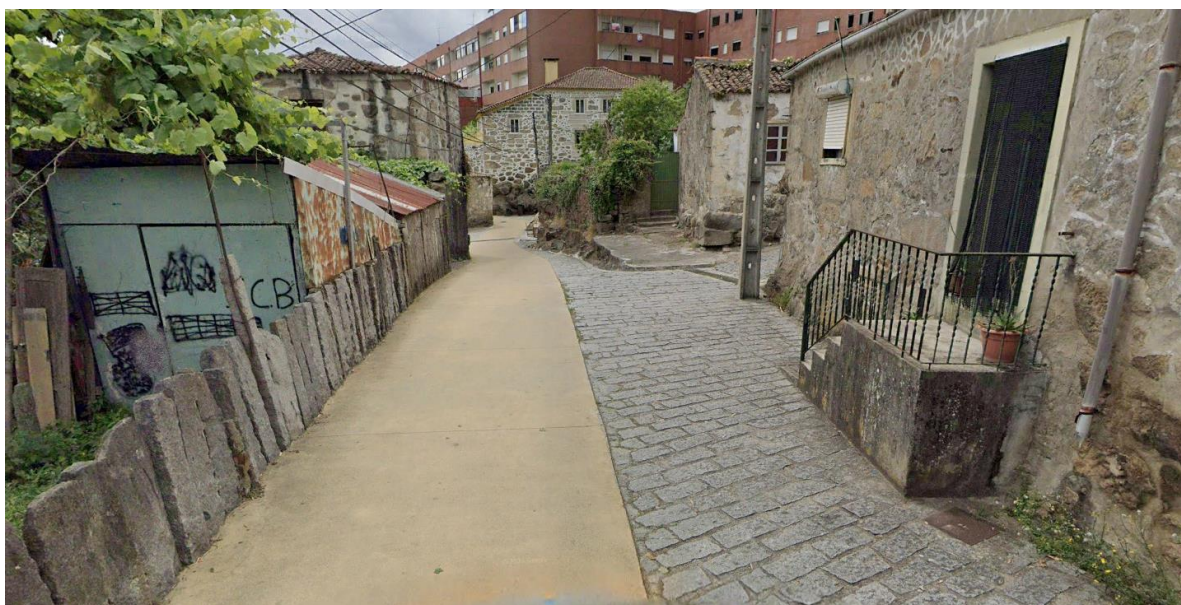
PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Propõe-se, que a Câmara Municipal aprove a aquisição da parcela de terreno (A), composta por fações e prédios habitacionais, situada da Rua dos Galos, freguesia de São Lázaro, no valor de 190.000,00€ (cento e noventa mil euros), cuja avaliação imobiliária que se anexa ascendeu aos 249.100,00€ (duzentos e quarenta e nove mil e cem euros), nos termos do artigo 33º, nº 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Processo : Avaliação de uma parcela de terreno (A) com o objectivo da sua aquisição, situada na Rua dos Galos, São Lázaro, Braga



Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga

Tipo de Imóvel: 1 Parcela de Terreno (A) destinada a reabilitação urbana, com 862,50 m²

Localização: Rua dos Galos, freguesia de União de Freguesias de São Lázaro e São João do Souto, Braga

Processo: AVAL 1716

Data: Fevereiro de 2024



| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária | 2 |
| 2. | Objectivo da Avaliação | 2 |
| 2.1. | Identificação de Outros Destinatários | 3 |
| 3. | Objecto de Avaliação – Identificação | 3 |
| 3.1. | Conforme Elementos de Registo e Cadastrais | 3 |
| 4. | Características | 3 |
| 4.1. | Do Imóvel | 3 |
| 4.2. | Da Envolvente | 4 |
| 4.1. | Da Envolvente Urbanística | 4 |
| 5. | Análise do Mercado Local | 5 |
| 5.1. | Métodos de Avaliação Utilizados | 5 |
| 5.1.1. | Método de comparação ou comparativo de mercado | 5 |
| 5.1.2. | Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”) | 6 |
| 5.1.3. | Justificação das Taxas Utilizadas | 6 |
| 6. | Conceitos de Valor Utilizados | 8 |
| 6.1. | Valor de Mercado | 8 |
| 7. | Pressupostos da avaliação | 8 |
| 8. | Contrato de Arrendamento | 9 |
| 9. | Limitações ao valor estimado | 9 |
| 10. | Declaração do Perito Avaliador | 9 |
| 11. | Quadros de Valorização | 11 |
| 11.1. | Método Comparativo – Após Conclusão | 11 |
| 11.2. | Método do Valor Residual – No Estado Actual | 12 |
| 12. | Prospecção | 13 |
| 13. | Plantas e Fotos | 14 |



1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

| | |
|-------------------|--|
| AVALIADOR: | VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº 1050-009 LISBOA Tlf: +351 93 222 50 90 vitor_reis@veroverso.com |
| IMÓVEL: | 1 Parcela de Terreno (A) destinada a reabilitação urbana, com 862,50 m ² , sita na Rua dos Galos, freguesia de União de Freguesias de São Lázaro e São João do Souto, Braga, Concelho de Braga |
| CLIENTE: | CMB – Câmara Municipal de Braga |
| ÂMBITO: | A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Data da presente avaliação: | 22 de Fevereiro de 2024. |
| Data da última avaliação: | não consta |
| Valor de Mercado do Imóvel: | 249 100 € (duzentos e quarenta e nove mil e cem euros) |

O Avaliador Responsável

(Vítor Reis – MRICS, REV)

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Janeiro de 2024.



A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual e usos potenciais, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários.

Esta avaliação foi efectuada por Ver-o-Verso, Lda, enquanto avaliadores qualificados e habilitados para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

Foram também utilizados, no aplicável, os CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

2.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

3. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação estimar o Valor de Mercado para o Máximo e Melhor Uso de uma parcela de terreno, com 862,50 m², localizada na Rua dos Galos, freguesia de União de Freguesias de São Lázaro e São João do Souto, Braga, Concelho de Braga.

O CLIENTE disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Informação da Divisão de Reabilitação Urbana e Reabilitação

3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

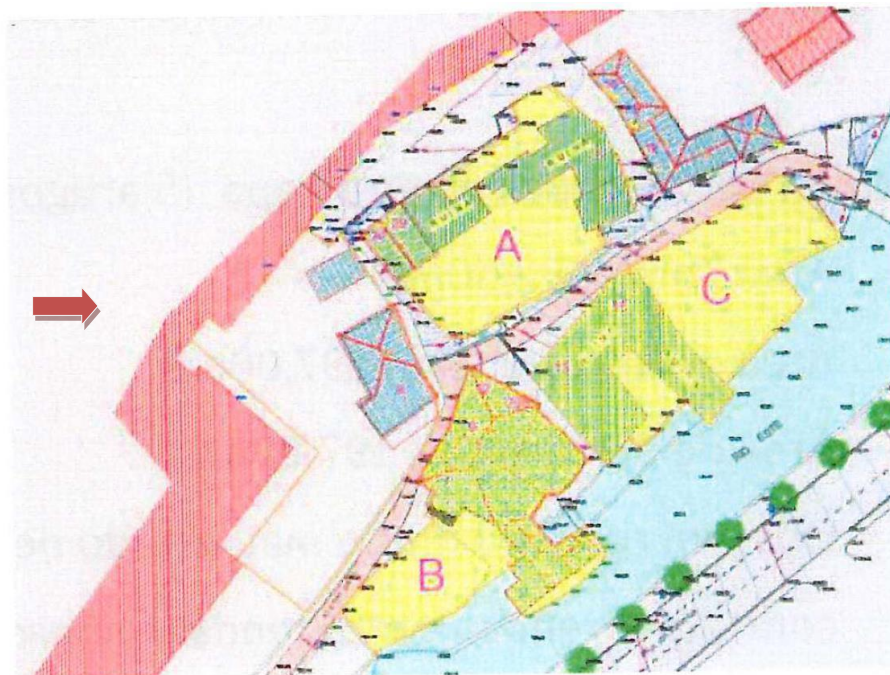
Não foram fornecidos elementos

4. Características

4.1. Do Imóvel

De acordo com a informação prestada, a parcela de terreno, identificada pela letra A na planta abaixo, compreende 5 artigos matriciais. Actualmente encontra-se ocupada por edificações em ruína ou muito mau estado de conservação, com uma área de construção total de 197 m², alojando 3 famílias, uma delas com contrato de arrendamento muito antigo.





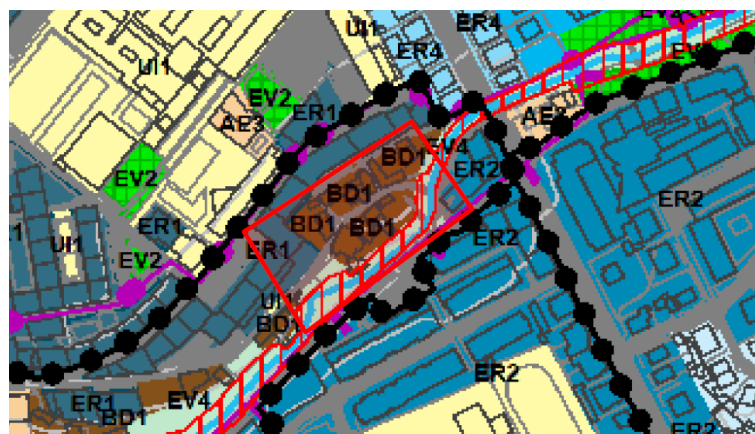
Planta da Parcela A sem escala.

4.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona destinada principalmente a habitação, com uma ocupação quase exclusiva de prédios multifamiliares, constituindo um núcleo de antigas habitações rurais com construções em estrutura de pedra. Na envolvente encontram-se equipamentos de educação e desportivos, com uma grande diversidade de comércio e serviços.

A zona possui boas acessibilidades, com acesso fácil à N103 e N101.

4.1. Da Envolvente Urbanística



Planta de Ordenamento do PDM sem escala



A parcela encontra-se inserida em zona classificada no PDM de Braga como BD1 – Espaços Urbanos de Baixa Densidade com um IU máximo de 0,5 m²/m². Assim, estima-se que seria possível construir na parcela um total de 431,25 m² de Área Bruta de Construção Acima do Solo.

5. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe oferta e procura activa de imóveis para construção e venda para uso habitacional, pelo que foi efectuada uma procura de imóveis similares pela área potencial de construção, assim como das fracções construídas.

5.1. Métodos de Avaliação Utilizados

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados:

- a) o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual.

5.1.1. Método de comparação ou comparativo de mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((V_u \times F_d \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_n))$$



| | |
|---------|---------------------------------------|
| V | Valor do Imóvel |
| A | Área do Imóvel |
| Vu | Valor unitário básico adoptado |
| F1 a Fn | Factores de valorização identificados |

5.1.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)

Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 7.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- a) Custos;
- b) Receitas;
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- d) Prazos.

O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

5.1.3. Justificação das Taxas Utilizadas

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.



A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transações relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

A taxa utilizada deve incluir tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por CAPM – Capital Asset Pricing Model, que contempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário – development.

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um beta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

Utilizamos um Unleveraged Beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleveraged Beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2024 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_{im}[E(R_m) - R_f],$$

sendo que:



| CAPM (Capital Asset Pricing Model) | | |
|---|--|--------------|
| $ER_i = R_f + \beta_i(ER_m - R_f)$ | | |
| Rf - Risk Free (*) | | 3,20% |
| β_i - Investment Beta | | 0,80 |
| ERM - Market Expected Return | | 9,12% |
| Risco de Liquidez | | 1,00% |
| Risco de Negócio | | 1,50% |
| Eri - Investment Expected Return | | 9,94% |

Taxa remuneração promoção imobiliária

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 10% e, reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

6. Conceitos de Valor Utilizados

6.1. Valor de Mercado

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

1.1 Valor de Mercado

1.1.1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

7. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de



salubridade para a sua normal utilização e que possibilitam a construção prevista, sem acréscimos de custos extraordinários devido à sua composição.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente, nomeadamente as plantas.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

Para efeitos de estimativa do valor de venda das construções potenciais foi estimada uma capacidade construtiva que contempla a construção de um projecto de uso industrial com o índice de construção permitido, que traduz a melhor utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

8. Contrato de Arrendamento

Não fomos informados de qualquer contrato de arrendamento.

9. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

10. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2009/049/1 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como os CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE. IMÓVEIS NO



ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO. TESOURO E FINANÇAS e, quando possível, os RICS Valuation Global Standards;

2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2024

VICENTE



11. Quadros de Valorização

11.1. Método Comparativo – Após Conclusão

| Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo | | | | | | | |
|---|---------|-------|-----------|--------------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Valor das Habitações Após Conclusão | | | | | | | |
| Rua dos Paióis - Maximinos | | | | Braga | | | |
| Artigo | Fracção | Pisos | Afectação | Área Bruta Prevista (m2) | Área de Terreno (m2) | Valor de Mercado | |
| | | | | | | no estado Actual | |
| | | | | | | Valor AbP/ m2 | V.Potencial |
| | | | Habitação | 431,25 | 862,50 | 1 900 € | 819 400,00 € |
| Total | | | | 431,25 | 862,50 | 950,03 € | 819 400,00 € |



11.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual

| Construção Potencial | ÁREA Terreno | Área de Construção Total | Área de Construção Caves | Área de Construção Habitação |
|------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | 862,50 | 431,25 | - | 431,25 |
| Totais | 862,50 | | | |
| QUADRO CUSTOS | ÁREA | CUSTO /m2 | % Realizada | CUSTOS EM FALTA |
| Construção - Habitação | 431,25 | 1 200 € | 0,0% | 517 500 € |
| Construção - Caves | - | 0 € | 0,0% | 0 € |
| | | | | |
| Totais | | | | 517 500 € |

| Habitação | Área Construção (Ab) | Área Privativa (AP) | Valor € /m2 AP | TOTAL |
|---------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Acima do Solo | 431,25 | 431,25 | 1 900,00 € | 819 375 € |
| Totais | 431,25 | | | 819 375 € |

| | Momento 0 | | | Sem 1 | | Sem 2 | | Sem 3 | | Sem 4 | | Sem 5 | | TOTAL | |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|-----|------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|------------------|-----|-----------------|-------------|-------------------|---|
| FASEAMENTO/CUSTOS | VAL | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
| Custos de Construção | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção - Habitação | VAL | 274 927,11 | 0% | 0,00 | 30% | 155 250,00 | 30% | 155 250,00 | 40% | 0,00 | 0% | 0,00 | 100% | 517 500,00 | |
| Construção - Caves | VAL | 0,00 | 0% | 0,00 | 60% | 0,00 | 20% | 0,00 | 20% | 0,00 | 0% | 0,00 | 100% | 0,00 | |
| Custos Totais | VAL | 274 927,11 | 0% | 0,00 | 30% | 155 250,00 | 30% | 155 250,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 100% | 517 500,00 | |
| Custos Indirectos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estudos e Projectos | VAL | 19 445,85 | 90% | 18 630,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 10% | 2 070,00 | 0% | 0,00 | 100% | 20 700,00 | |
| Gestão e fiscalização | VAL | 8 943,49 | 0% | 0,00 | 33% | 3 415,50 | 33% | 3 415,50 | 34% | 3 519,00 | 0% | 0,00 | 100% | 10 350,00 | |
| Taxas Camarárias e Licenças | VAL | 19 194,16 | 0% | 0,00 | 80% | 17 250,00 | 0% | 0,00 | 20% | 4 312,50 | 0% | 0,00 | 100% | 21 562,50 | |
| Encargos de estrutura | VAL | 6 721,51 | 20% | 1 552,50 | 20% | 1 552,50 | 20% | 1 552,50 | 20% | 1 552,50 | 20% | 1 552,50 | 100% | 7 762,50 | |
| Imprevistos (0,5% Custos Construção) | VAL | 2 235,67 | 0% | 0,00 | 33% | 853,88 | 33% | 853,88 | 34% | 879,75 | 0% | 0,00 | 100% | 2 587,50 | |
| Custos Totais | VAL | 56 540,88 | | 20 182,50 | 37% | 23 071,88 | 9% | 5 821,88 | 20% | 12 333,75 | | 1 552,50 | 100% | 62 962,50 | |
| INVESTIMENTO TOTAL | VAL | 331 468,00 | | 20 182,50 | | 178 321,88 | | 161 071,88 | | 12 333,75 | | 1 552,50 | 100% | 580 462,50 | |

| FASEAMENTO/VENDAS | VAL | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-------|------|-------|------|-------|----------|-------|------------|-------|-------------|------|-------------|---|
| Vendas da Construção | VAL | 643 622,81 | 0% | 0,00 | | 0,00 | 1% | 8 193,75 | 3% | 24 581,25 | 96% | 786 600,00 | 100% | 819 375,00 | |
| Vendas Totais | VAL | 643 622,81 | | 0,00 | | 0,00 | | 8 193,75 | | 24 581,25 | | 786 600,00 | | 819 375,00 | |
| Custos de Comercialização (6,15%) | VAL | (39 582,80) | 6,15% | 0,00 | 6,15% | 0,00 | 6,15% | (503,92) | 6,15% | (1 511,75) | 6,15% | (48 375,90) | 100% | (50 391,56) | |
| Vendas Líquidas | VAL | 604 040,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 1% | 7 689,83 | 3% | 23 069,50 | 96% | 738 224,10 | 100% | 768 983,44 | |

| FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO | VAL | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
|---------------------------------------|-----|-------------------|---|---------------------|-------|---------------|-------|--------------|-------|--------------|---|------------|---|------------|---|
| Fluxos de Caixa | VAL | 272 572,01 | | (20 182,50) | | (178 321,88) | | (153 382,04) | | 10 735,75 | | 736 671,60 | | 188 520,94 | |
| Juros sobre saldo Negativo (% Sem.) | VAL | (4 755,44) | | 0,00 | 2,50% | (504,56) | 2,50% | (4 975,22) | 2,50% | | | | | 5 479,79 | |
| Dívida no Final do Período | | | | 20 182,50 € | | 199 008,94 € | | 357 366,20 € | | 346 630,45 € | | | | | |
| Saldo Bruto | | | | (20 182,50) | | (178 826,44) | | (158 357,26) | | 10 735,75 | | 736 671,60 | | 183 041,15 | |
| Custo Bruto do Terreno | | 267 816,57 | | | | | | | | | | | | | |
| IMT e Registos 7.5% | | (18 716,57) | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL | | 249 100,00 | | VALOR /m2 Ab | | 577,62 | | | | | | | | | |
| TAXA DE ACTUALIZAÇÃO SEMESTRAL | | 5,0% | | | | | | | | | | | | | |



12. Prospecção

| Tipo | Observações | Ano Construção | Zona / Rua | Contato | Área Bruta m ² | Preço: € | Renda € /mês | Preço: €/m ² | Renda €/m ² mês |
|---------|---------------|----------------|-------------------------|---|------------------------------|------------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| | | | | Ref ^a | | | | | |
| Moradia | Bom estado | 1984 | São Lázaro | https://www.idealista.pt/31843537 | 186 | 325 000,00 | | 1 747,31 | |
| Moradia | Bom estado | 1984 | Augusto Veloso | https://www.idealista.pt/32011168 | 361 | 380 000,00 | | 1 052,63 | |
| Moradia | Bom estado | 1978 | São Lázaro | https://www.idealista.pt/32284425 | 312 | 475 000,00 | | 1 522,44 | |
| Moradia | Bom estado | 1984 | do Pinheiro da Gregória | https://www.idealista.pt/32380944 | 187 | 325 000,00 | | 1 737,97 | |
| Moradia | Para reformar | 1972 | São Lázaro | https://www.idealista.pt/32987251 | 290 | 450 000,00 | | 1 551,72 | |
| Moradia | Bom estado | 1988 | São Lázaro | https://www.idealista.pt/33166372 | 142 | 215 000,00 | | 1 514,08 | |
| Moradia | Bom estado | 2010 | da Liberdade | https://www.idealista.pt/33211606 | 184 | 340 000,00 | | 1 847,83 | |

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

| FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO | |
|-----------------------------|---|
| A - Estado Conservação | Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação |
| B - Localização | Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação |
| C - Qualidade de Construção | Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação |
| D - Piso/andar | Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação |
| E - Área de Construção | Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação |
| F - Margem de Negociação | Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção |

✓
✓
✓

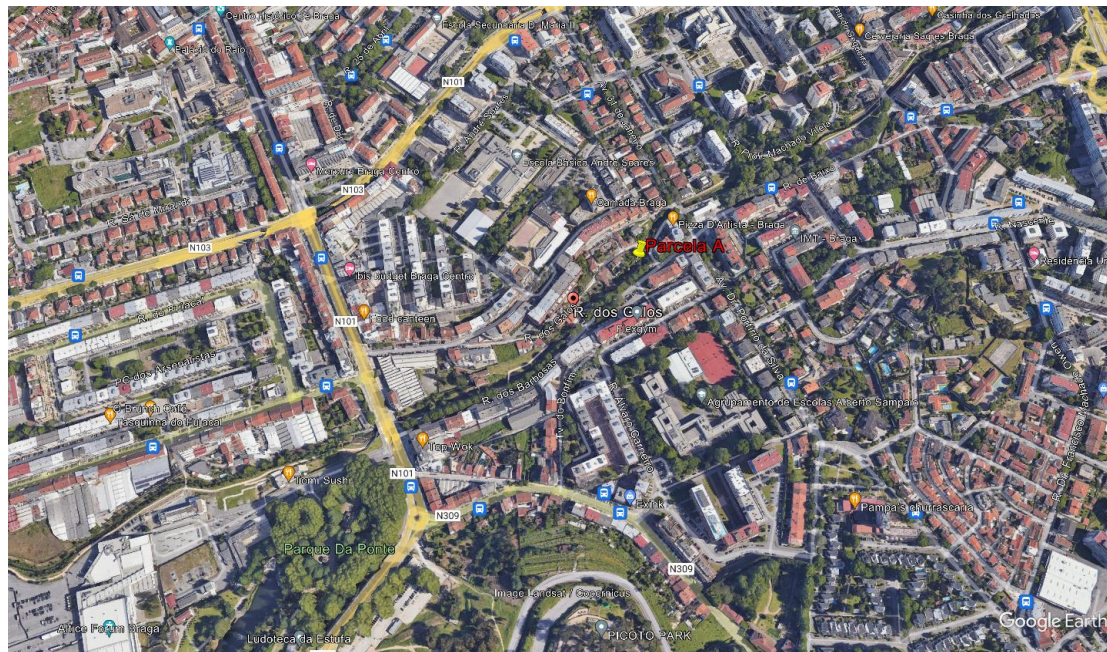
| Factores de Homogeneização - Venda | | | | | | Valor de Venda Homogeneizado €/m ² | Valor de Renda Homogeneizado €/m ² |
|------------------------------------|----|-----|----|----|-----|--|--|
| A | B | C | D | E | F | | |
| % | % | % | % | % | % | | |
| 5% | 0% | 5% | 0% | 0% | -5% | 1 830,09 € | |
| 10% | 0% | 10% | 0% | 0% | -5% | | |
| 5% | 0% | 5% | 0% | 0% | -5% | 1 594,56 € | |
| 5% | 0% | 5% | 0% | 0% | -5% | 1 820,30 € | |
| 10% | 0% | 10% | 0% | 0% | -5% | 1 783,71 € | |
| 10% | 0% | 10% | 0% | 0% | -5% | 1 740,44 € | |
| 5% | 0% | 5% | 0% | 0% | -5% | 1 935,37 € | |

| Resultados Homogeneizados | | | |
|---------------------------|-------|------------|-------|
| | Yield | Venda | Renda |
| Média | | 1 784,08 € | |
| Mediana | | 1 802,01 € | |
| Desvio Padrão | | 113,26 € | |
| Valor Máximo | | 1 935,37 € | |
| Valor Mínimo | | 1 594,56 € | |
| Percentil 5 | | 1 631,03 € | |
| Percentil 25 | | 1 751,26 € | |
| Percentil 50 | | 1 802,01 € | |
| Percentil 75 | | 1 827,64 € | |
| Percentil 95 | | 1 909,05 € | |

Código Validação: ALG5G73NNKT49NANNKX9RD77
Verificação: <https://braga.balcãoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 19 / 134



13. Plantas e Fotos



41°32'36.39"N 8°26'34.45"O



| | | |
|--|---|---|
| MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1) | Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1. |
|--|---|---|

Elementos da Declaração

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Motivo: 6 - Pedido de Avaliação

Subdivisão: 6.5 - Pedido de Avaliação - alteração de áreas (art.º 130º, n.º 3, alínea n)

Data Recepção: 2024-07-08 Nº Registo: 8009337

Identificação Matricial

Tipo: Urbano Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

Artigo: 296

Elementos do Prédio

Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

SF: 0361 - BRAGA-1.

Av./Rua/Praça: CANGOSTA DA RIBEIRA Andar: Lugar: - Cód. Postal: 4700-034

Conservatória: BRAGA Registo nº: -

Norte: LARGO

Sul: CAMINHO

Nascente: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Poente: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Anexo I

Prédio:

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário

Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional

Parte: 1/1 Bem Casal: N

Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susceptíveis de Util. Independente

Afectação: 3 - Habitação

Nº de Pisos: 1

Tipologia/Nº de Divisões: 1

Área Total do Terreno: 103,5000 m²

Área de Implantação do Prédio: 50,0000 m²

Área Bruta Dependente: 0,0000 m²

Área Bruta Construção: 50,0000 m²

Área Bruta Privativa: 50,0000 m²

Outros Elementos

Data da Licença de Utilização:

Data de Conclusão das Obras:

Data de Passagem a Urbano:

Data do Facto: 2024-07-08

Data de Ocupação:

Início da Construção da Obra:

Idade do prédio: 100 anos



| | | |
|--|---|---|
| MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1) | Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1. |
|--|---|---|

Elementos da Declaração

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Motivo: 6 - Pedido de Avaliação

Subdivisão: 6.5 - Pedido de Avaliação - alteração de áreas (art.º 130º, n.º 3, alínea n)

Data Recepção: 2024-07-08 N.º Registo: 8009347

Identificação Matricial

Tipo: Urbano Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

Artigo: 294

Elementos do Prédio

Freguesia:

030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)

SF: 0361 - BRAGA-1.

Av./Rua/Praça: CANGOSTA DA RIBEIRA Andar: Lugar: - Cód. Postal: 4700-034

Conservatória: BRAGA Registo nº: -

Norte: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Sul: CAMINHO

Nascente: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Poente: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Anexo I

Prédio:

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário

Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional

Parte: 1/1 Bem Casal: N

Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susceptíveis de Util. Independente

Afectação: 3 - Habitação

N.º de Pisos: 1

Tipologia/N.º de Divisões: 1

Área Total do Terreno: 155,3000 m²

Área de Implantação do Prédio: 50,0000 m²

Área Bruta Dependente: 0,0000 m²

Área Bruta Construção: 50,0000 m²

Área Bruta Privativa: 50,0000 m²

Outros Elementos

Data da Licença de Utilização:

Data de Conclusão das Obras:

Data de Passagem a Urbano:

Data de Ocupação:

Início da Construção da Obra:

Idade do prédio: 100 anos

Data do Facto: 2024-07-08

Código Validação: ALGSG73NNKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcadelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 22 / 134





Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2993-09207-030342-001805

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 34742, Livro N.º: 97

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Galos, antiga Cangosta de Cascais

ÁREA TOTAL: 120,8 M2

ÁREA COBERTA: 50 M2

ÁREA DESCOBERTA: 70,8 M2

MATRIZ n.º: 288 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa de rés do chão com logradouro.

Norte: Narcisco Gonçalves e largo que dá para a Cangosta de Cascais, sul e poente: Cangosta dos Galos ou Cascais, nascente: Joaquim Maria Gomes Ferreira e outros.

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria José Pereira dos Reis Coelho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Terras do Bouro

AP. 843 de 2020/07/23 11:39:15 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/07/23 11:39:15 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Divisão de Coisa Comum

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

NIF 159547148

Viúvo(a)

Morada: Av. da Portela do Vade, n.º 172 - Portela do Vade

Localidade: Vila Verde

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ MANUEL DE CAPA PEREIRA

NIF 155243144

** LUÍS FILIPE DE CAPA PEREIRA

NIF 161222439

Código Validação: ALG5G73NKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcaoeltronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 23 / 134



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Da herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de Manuel de Faria Pereira e Maria Helena Ramoa Ferreira Capa Pereira

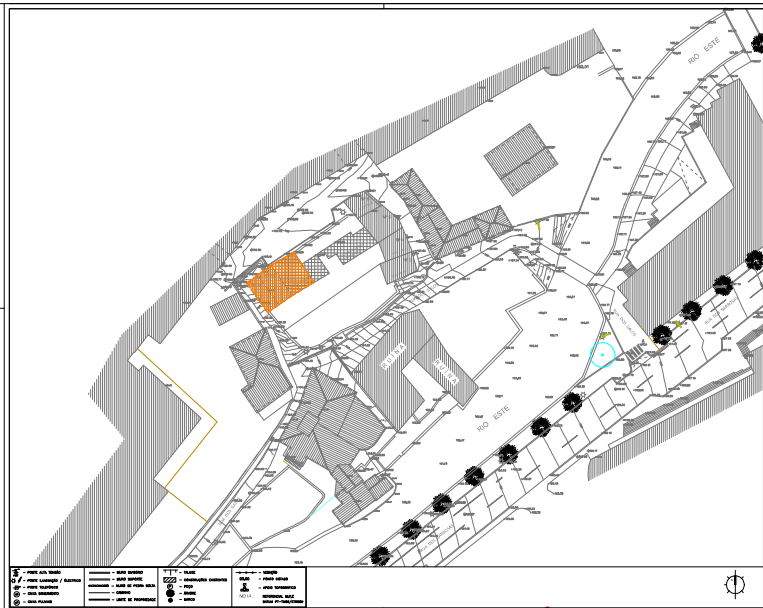
O(A) Oficial de Registos em Substituição
João Luís da Cunha Dias


REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-08-2024 e válida até 22-11-2024







URBANO: MATRIZ 726 (R\$)

DESCRITO: CONSERVATORIA SOB O Nº 1305/2006/04

120,00m²

CONTORNAMENTOS:

NORTE: LARGO

SUL: CANDOTA DE CASCAIS

PONENTE: CANDOTA DE CASCAIS

| Metros q. m. de Traz. | Trazido/Classe | Trazido | Trazido/Classe | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ |
|-----------------------|----------------|---------|----------------|--------|-------|-------|--------|
| 250 | 1 | 1 | 1 | 100,00 | 10,00 | 10,00 | 270,00 |
| 250 | 1 | 1 | 1 | 270,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |
| 250 | 1 | 1 | 1 | 100,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |
| 250 | 1 | 1 | 1 | 100,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |
| 250 | 1 | 1 | 1 | 100,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

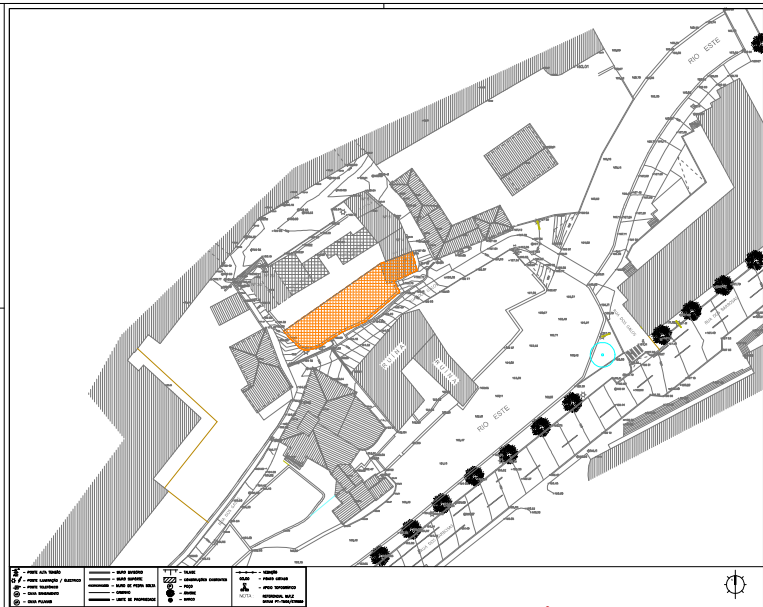
| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| R\$ 100,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 | R\$ 10,00 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

||
||
||



URBANO, MATRIZ 726 (352)

205,20m²

DESCRITO NA CONSERVAÇÃO, SOB O Nº 1942/20100609

CONFRONTAÇÕES:

NORTE: MANUEL LUIS RAMA FERREIRA CAPA
NASCIMENTO CAMBIO
SUL: MANUEL LUIS RAMA FERREIRA CAPA
PONTE: CANGOSTA DE CAUGUEI

| Área m ² | Setor | Terreno (Área) | Terreno (Impermeável) | Área m ² | Área m ² | Área m ² | Área m ² |
|---------------------|-------|----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 250 | 1 | 1 | 100,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 250,00 |
| 250 | 1 | 2 | 270,10 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 0 |
| 250 | 1 | 3 | 300,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |
| 250 | 1 | 4 | 200,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |
| 250 | 1 | 5 | 500,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0 |

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

assinado e rubricado pelo(a) _____

01

[illegible][illegible]

| | | |
|--|---|---|
| MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1) | Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1. |
|--|---|---|

Elementos da Declaração

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Motivo: 6 - Pedido de Avaliação
Subdivisão: 6.5 - Pedido de Avaliação - alteração de áreas (art.º 130º, n.º 3, alínea n)
Data Recepção: 2024-07-08 N° Registo: 8009333

Identificação Matricial

Tipo: Urbano Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
Artigo: 288

Elementos do Prédio

Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
SF: 0361 - BRAGA-1.
Av./Rua/Praça: CANGOSTA DA RIBEIRA Andar: Lugar: - Cód. Postal: 4700-034
Conservatória: BRAGA Registo nº: -
Norte: LARGO
Sul: CANGOSTA DE CASCAIS
Nascente: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Poente: CANGOSTA DE CASCAIS

Anexo I

Prédio:

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário
Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional
Parte: 1/1 Bem Casal: N

Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susceptíveis de Util. Independente

| | |
|--|---|
| Afectação: 3 - Habitação | Área de Implantação do Prédio: 50,0000 m ² |
| Nº de Pisos: 1 | Área Bruta Dependente: 0,0000 m ² |
| Tipologia/Nº de Divisões: 1 | Área Bruta Construção: 50,0000 m ² |
| Área Total do Terreno: 120,8000 m ² | Área Bruta Privativa: 50,0000 m ² |

Outros Elementos

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Data da Licença de Utilização: | Data de Ocupação: |
| Data de Conclusão das Obras: | Início da Construção da Obra: |
| Data de Passagem a Urbano: | Idade do prédio: |

Data do Facto: 2024-07-08



| | | |
|--|---|---|
| MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1) | Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1. |
|--|---|---|

Elementos da Declaração

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Motivo: 6 - Pedido de Avaliação
Subdivisão: 6.5 - Pedido de Avaliação - alteração de áreas (art.º 130º, n.º 3, alínea n)
Data Recepção: 2024-07-08 Nº Registo: 8009335

Identificação Matricial

Tipo: Urbano Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
Artigo: 290

Elementos do Prédio

Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
SF: 0361 - BRAGA-1.
Av./Rua/Praça: CANGOSTA DA RIBEIRA Andar: Lugar: - Cód. Postal: 4700-034
Conservatória: BRAGA Registo nº: -
Norte: MANUEL LUIS FERREIRA CAPA
Sul: CANGOSTA DA RIBEIRA
Nascente: CAMINHO
Poente: CANGOSTA DE CASCAIS

Anexo I

Prédio:

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário
Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional
Parte: 1/1 Bem Casal: N

Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susceptíveis de Util. Independente

| | |
|--|---|
| Afectação: 3 - Habitação | Área de Implantação do Prédio: 50,0000 m ² |
| Nº de Pisos: 1 | Área Bruta Dependente: 0,0000 m ² |
| Tipologia/Nº de Divisões: 1 | Área Bruta Construção: 50,0000 m ² |
| Área Total do Terreno: 278,1000 m ² | Área Bruta Privativa: 50,0000 m ² |

Outros Elementos

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Data da Licença de Utilização: | Data de Ocupação: |
| Data de Conclusão das Obras: | Início da Construção da Obra: |
| Data de Passagem a Urbano: | Idade do prédio: 100 anos |

Data do Facto: 2024-07-08

Código Validação: ALGSG73NNKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcadelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 27 / 134





Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2993-09223-030342-001942

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 3958, Livro N.º: 19

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Cangosta do Galo

ÁREA TOTAL: 742,1 M2

ÁREA COBERTA: 200 M2

ÁREA DESCOBERTA: 542,1 M2

MATRIZ n.º: 290 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).

MATRIZ n.º: 292 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).

MATRIZ n.º: 294 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).

MATRIZ n.º: 296 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

****Quatro casas:**

- rés do chão com 50m² e logradouro com 228,10m² - artigo 290;
- rés do chão com 50m² e logradouro com 155,20m² - artigo 292;
- rés do chão com 50m² e logradouro com 105,30m² - artigo 294;
- rés do chão com 50m² e logradouro com 53,50m² - artigo 296

Norte - Narciso da Silva; sul - Cangosta da Ribeira; nascente - caminho; ponte - Cangosta de Cascais.

-- Resulta da anexação dos n.ºs 3959, 3960 e 3961, fls. 65v, 66 e 66v do B-12.

O(A) Conservador(a) de Registos

Maria José Pereira dos Reis Coelho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Terras do Bouro

AP. 843 de 2020/07/23 11:39:15 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/07/23 11:39:15 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Divisão de Coisa Comum

Código Validação: ALG5G73NKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 28 / 134



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA

NIF 159547148

Viúvo(a)

Morada: Av. da Portela do Vade, nº 172 - Portela do Vade

Localidade: Vila Verde

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ MANUEL DE CAPA PEREIRA

NIF 155243144

** LUÍS FILIPE DE CAPA PEREIRA

NIF 161222439

Da herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de Manuel de Faria Pereira e Maria Helena Ramoa Ferreira Capa Pereira

O(A) Oficial de Registos em Substituição
João Luís da Cunha Dias

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-08-2024 e válida até 22-11-2024



PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BRAGA

05 de setembro de 2022

Em consonância com o Artigo 2.º da Portaria 230/2018, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), decidiu o Município de Braga proceder à primeira atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor. De facto, de acordo com o ponto 6 do Artigo 2.º, *“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.

Cabe ao IHRU, I. P., verificar a concordância das alterações propostas com as regras e os princípios do 1.º Direito, devendo solicitar ao município os esclarecimentos ou as alterações que se revelem necessários para o efeito.

Na data de hoje, e nos termos da ELH em vigor e dos acordos de financiamento celebrados ainda no ano de 2021, já foram assinados 10 contratos de comparticipação financeira entre o IHRU, I. P. e a BragaHabit para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais no Bairro das Andorinhas, englobando um total de 119 fogos e um investimento de 6 127 359,63 €. Foram ainda submetidas e aceites outras três candidaturas para reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, sendo duas relativas ao Bairro das Andorinhas e uma relativa à Praceta Padre Sena de Freitas, num total de 31 fogos e um investimento de 2 053 586,98 €.

Ao longo deste ano de 2022, o Município de Braga e a BragaHabit trabalharam em conjunto no sentido de alargar a abrangência da ELH e identificar potenciais beneficiários diretos, em articulação estreita com as Associações de Moradores e com as Juntas e Uniões de Freguesia do concelho.

Desse modo, esta proposta de atualização justifica-se por um conjunto alargado de razões, designadamente:

- **A necessidade de enquadrar toda a intervenção prevista na ELH no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**, materializado nos Avisos específicos direcionados para o Programa 1.º Direito e que obrigam a algumas adaptações e revisões das soluções inicialmente preconizadas em função dos requisitos de acesso a atribuição do financiamento;
- **A exigência de adequar o quadro das soluções propostas no âmbito da ELH ao calendário de execução do PRR**, nomeadamente otimizando os processos de contratação pública, a clarificação dos promotores das várias soluções, à reavaliação das soluções propostas e a antecipação do calendário da execução das ações;



- **O aumento significativo do número de famílias que sinalizaram junto do Município (BragaHabit) necessidades de acesso a uma habitação condigna**, tendo sido objeto de análise e consideradas elegíveis para a atribuição de uma habitação ao abrigo do regime de renda apoiada (lista de espera). Esta tendência terá sido agravada pelo contexto pandémico vividos nos últimos dois anos, em que a situação económica e social das famílias se degradou significativamente e continuamente;
- **Uma melhor operacionalização das soluções a implementar para os agregados em lista de espera, centrada na BragaHabit.** Se na ELH em vigor, a concretização das soluções tendentes à resolução da lista de espera estava repartida entre o Município de Braga e a BragaHabit E.M., entendeu-se agora que haveria ganhos de eficiência e de otimização de recursos se se concentrasse na Empresa Municipal de Habitação a responsabilidade pela resolução destes problemas;
- **A identificação de um universo mais abrangente de Beneficiários Diretos.** A ELH em vigor era omissa relativamente a um conjunto significativo de famílias residentes em habitações próprias e permanentes, nomeadamente nos bairros de propriedade mista alvo de intervenção pública de reabilitação ao abrigo do Programa 1.º Direito (Bairro das Andorinhas e Bairro das Enguardas), bem como relativamente a muitos outros proprietários dispersos pelo município que foram identificados pela Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e outras instituições locais, em função de novos momentos de auscultação destas entidades e de sensibilização dos proprietários em condições de poderem aceder ao Programa;
- **A constatação da subida generalizada dos preços de construção/reabilitação, de aquisição e arrendamento de habitação.** De facto, à data atual, os indicadores oficiais de referência para o mercado habitacional revelam um aumento sistemático do preço por metro quadrado, acompanhado de uma tendência de parca oferta habitacional do mercado imobiliário (aquisição e arrendamento). Estes factos têm impacto ao nível das estimativas orçamentais inicialmente previstas na ELH em vigor, obrigando a ajustamentos nos valores estimados (e revisão de preços) para cada uma das soluções previstas e permitindo ao município e às restantes entidades promotoras das ações da ELH adequarem-se aos preços de mercado;
- **A dificuldade de encontrar empresas do setor da construção civil com capacidade para responder ao desafio que a concretização da ELH coloca.** Na conjuntura atual, as empresas deste setor enfrentam dificuldades no acesso às matérias primas e equipamentos que necessitam (não só pela escalada de preços, mas também pela sua escassez), a mão-de-obra especializada (contratada ou em regime de subcontratação), agravado por um panorama de pouca oferta de empresas do setor com capacidade para responder a estes desafios.

Em função do quadro de razões apresentado, resultou uma **atualização do diagnóstico global das carências habitacionais**, que se apresenta em seguida:



DIAGNÓSTICO agosto 2019/abril 2021

| Promotor da solução | Condição indigna (Art. 5º) | Famílias | Pessoas |
|--|-----------------------------|------------|-------------|
| Beneficiários Diretos | Inadequação | 4 | 14 |
| | Insalubridade e insegurança | 31 | 74 |
| | Precaridade | 4 | 9 |
| Subtotal | | 39 | 97 |
| BragaHabit | Insalubridade e insegurança | 320 | 837 |
| | Precaridade | 23 | 63 |
| | Sobrelotação | 12 | 40 |
| Subtotal | | 355 | 940 |
| ECG - Cooperativa Cultural CRL | Inadequação | 3 | 7 |
| | Insalubridade e insegurança | 1 | 2 |
| | Precaridade | 34 | 115 |
| Subtotal | | 38 | 124 |
| IGFSS, IP | Precaridade | 61 | 187 |
| Subtotal | | 61 | 187 |
| Município de Braga | Inadequação | 3 | 8 |
| | Insalubridade e insegurança | 63 | 142 |
| | Precaridade | 177 | 330 |
| | Sobrelotação | 41 | 140 |
| Subtotal | | 284 | 620 |
| UF de Escudeiros, Penso Estevão e Penso São Vicente | Insalubridade e insegurança | 1 | 2 |
| | Precaridade | 2 | 5 |
| | Sobrelotação | 1 | 4 |
| Subtotal | | 4 | 11 |
| Total | | 781 | 1979 |



| DIAGNÓSTICO setembro 2022 | | | |
|---|-----------------------------|----------|---------|
| Promotor da solução | Condição indigna (Art. 5º) | Famílias | Pessoas |
| Beneficiários Diretos | Inadequação | 24 | 69 |
| | Insalubridade e insegurança | 264 | 1070 |
| | Precaridade | 21 | 53 |
| Subtotal | | 309 | 1192 |
| BragaHabit | Insalubridade e insegurança | 328 | 869 |
| | Precaridade | 368 | 916 |
| | Sobrelotação | 43 | 122 |
| Subtotal | | 739 | 1907 |
| ECG - Cooperativa Cultural CRL | Inadequação | 3 | 7 |
| | Insalubridade e insegurança | 1 | 2 |
| | Precaridade | 34 | 115 |
| Subtotal | | 38 | 124 |
| IGFSS, IP | Precaridade | 61 | 187 |
| Subtotal | | 61 | 187 |
| Município de Braga | Inadequação | 3 | 8 |
| | Insalubridade e insegurança | 0 | 0 |
| | Precaridade | 121 | 161 |
| | Sobrelotação | 9 | 42 |
| Subtotal | | 133 | 211 |
| UF de Escudeiros, Penso Estevão e Penso São Vicente | Insalubridade e insegurança | 1 | 2 |
| | Precaridade | 2 | 5 |
| | Sobrelotação | 1 | 4 |
| Subtotal | | 4 | 11 |
| Total | | 1284 | 3632 |

Como se pode constatar, pela análise dos dois quadros anteriores, houve uma alteração significativa no universo de famílias e pessoas abrangidas pela ELH. Assim:

- O número de famílias e de pessoas que integram a ELH aumentou, respetivamente em mais 64% (+ 503 famílias) e 84% (+ 1653 pessoas): este aumento resulta diretamente do aumento da lista de espera de agregados familiares sinalizados pela BragaHabit e do aumento do número de famílias residentes em habitações próprias e permanentes identificadas que podem aceder ao Programa (Beneficiários Diretos).



Por outro lado, procedeu-se a uma reavaliação da classificação dos agregados familiares em termos do conceito de condições indignas, definido no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018 (Programa 1.º Direito):

- As famílias consideradas a viver em condições de Insalubridade e insegurança aumentaram (+ 178), passando a um universo de 594 famílias; as famílias em situação de precaridade aumentaram (+ 245), passando a um universo de 546 famílias; as restantes situações (sobrelotação e inadequação) são em pequeno número e mantiveram-se os valores referência na ELH em vigor. Os aumentos referidos justificam-se pelo aumento do número de famílias abrangidas pela ELH e por uma mudança da condição de um conjunto de famílias, optando-se por condição mais adaptada à sua realidade socioeconómica.

Nesta atualização do diagnóstico houve ainda alterações no número de famílias afetadas a cada promotor de soluções habitacionais, motivadas pelo aumento da lista de espera da BragaHabit e pelo maior número de Beneficiários Diretos integrados na ELH. Neste contexto:

- A BragaHabit passou a promover soluções para mais 384 famílias e os Beneficiários Diretos (proprietários) abrangidos passam a incluir mais 270 famílias;
- A Câmara Municipal de Braga passou a promover soluções que integram menos 151 famílias.

Acompanhando o racional da Estratégia Local de Habitação em vigor, também a presente proposta de atualização da ELH de Braga procura responder a todas as carências habitacionais identificadas no diagnóstico, consubstanciando-se, desse modo, num novo plano de ação.

Nas páginas seguintes apresentam-se os quadros das soluções habitacionais propostas de acordo com cada um dos promotores envolvidos na execução da ELH de Braga.



Câmara Municipal de Braga

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /Acordo IHRU | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | |
|--------|--|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| CMB.01 | Aquisição de frações habitacionais para arrendamento | a definir | 15 | 38 | 1 491 | 6 417 082,00 € | 2 230 536,00 € | 1ª | 2023-2024 | | 1 115 268,00 € | 1 115 268,00 € | | |
| CMB.02 | Aquisição de terrenos e construção de edifícios | a definir | 57 | 78 | 3 792 | 2 245 375,00 € | 4 789 296,00 € | 1ª | 2023-2025 | | 957 859,20 € | 1 915 718,40 € | 1 915 718,40 € | |
| CMB.03 | Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais | a definir | 15 | 47 | 1 480 | 4 582 538,80 € | 2 214 080,00 € | 2ª | 2024-2025 | | | 1 107 040,00 € | 1 107 040,00 € | |
| CMB.04 | Reabilitação para habitação de equipamentos públicos (escolas básicas) | Diversas freguesias | 46 | 48 | 2 682 | 4 235 860,00 € | 3 202 308,00 € | 1ª | 2023-2024 | | 1 601 154,00 € | 1 601 154,00 € | | |
| | | | 133 | | | 17 480 855,80 € | 12 436 220,00 € | | | | | | | |

As principais alterações nas soluções habitacionais promovidas pela Câmara Municipal de Braga são:

- Diminuição da componente aquisição de frações habitacionais para arrendamento (CMB.01 – prevê a aquisição de 15 frações habitacionais);
- Diminuição da componente de aquisição e reabilitação de frações habitacionais para arrendamento (CMB.03 – prevê a aquisição/reabilitação de 15 frações habitacionais);
- Pequena diminuição da componente aquisição de terrenos e construção de edifícios (CMB.02 – prevê a aquisição/construção de apenas 57 frações habitacionais);
- Diminuição da componente reabilitação de equipamentos públicos (CMB.04 – prevê a reabilitação de espaços para 46 frações habitacionais);
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos de todas as ações de acordo com as conjunturas de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.



BragaHabit

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /Acordo IHRU | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | | |
|-------|--|--|------------------|--------------------|------------------------------|---|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | pós 2026 |
| BH.01 | Reabilitação do Bairro Social das Enguardas | São Vitor | 27 | 67 | 3 027 | 924 065,00 € | 2 984 622,00 € | 1ª | 2023-2024 | | 1 193 848,80 € | 1 790 773,20 € | | | |
| BH.02 | Reabilitação do Bairro Social Andorinhas | São Vicente | 130 | 333 | 14 792 | 5 142 175,00 € | 7 289 053,84 € | 1ª | 2022-2023 | 728 905,38 € | 6 560 148,46 € | | | | |
| BH.03 | Reestruturação do Complexo Habitacional Picoto | São José de São Lázaro e São João do Souto | 30 | 111 | 3 510 | 3 341 970,00 € | 4 450 680,00 € | 1ª | 2023-2024 | | 1 780 272,00 € | 2 670 408,00 € | | | |
| BH.04 | Reabilitação do de frações habitacionais dispersas no município | Diversas freguesias | 130 | 319 | 15 012 | 4 574 885,00 € | 14 801 832,00 € | 2ª | 2024-2026 | | | 4 440 549,60 € | 5 920 732,80 € | 4 440 549,60 € | |
| BH.05 | Construção de novos edifícios com terrenos do município e com aquisição de terreno | Diversas Freguesias | 171 | 506 | 17345 | 2 932 300,00 € | 20 709 930,00 € | 2ª | 2024-2026 | | | 6 212 979,00 € | 8 283 972,00 € | 6 212 979,00 € | |
| BH.06 | Aquisição de frações habitacioanais para arrendamento (existentes ou a construir) em várias zonas do município | Diversas freguesias | 87 | 236 | 8452 | - | 12 644 192,00 € | 2ª | 2023-2026 | | 3 161 048,00 € | 3 161 048,00 € | 3 161 048,00 € | 3 161 048,00 € | |
| BH.07 | Aquisição terreno e construção de prédio no Monte de São Gregório | UF Maximinos Sé e Cividade | 11 | 39 | 1 104 | - | 1 318 176,00 € | 1ª | 2022-2023 | 131 817,60 € | 1 186 358,40 € | | | | |
| BH.08 | Arrendamento de frações habitacionais para subarrendamento | Diversas freguesias | 80 | 223 | 7 930 | 272 208,00 € | 5 081 544,00 € | 2ª | 2023-2032 | | 127 038,60 € | 254 077,20 € | 381 115,80 € | 508 154,40 € | 3 048 926,40 € |
| BH.09 | Construção de novos edifícios | Diversas freguesias | 25 | 73 | 2 375 | - | 2 835 750,00 € | 2ª | 2024-2026 | | | 850 725,00 € | 1 134 300,00 € | 850 725,00 € | |
| | | | 691 | | | 17 187 603,00 € | 72 115 779,84 € | | | | | | | | |

As principais alterações nas soluções habitacionais promovidas pela BragaHabit são:

- Desenho de novas soluções habitacionais (BH.06 – aquisição de 87 frações habitacionais para arrendamento; BH.07 – Aquisição de terreno e construção de prédio para 11 fogos; BH.09 – Construção de novos edifícios habitacionais para 25 fogos);
- Reforço do arrendamento para subarrendamento (BH.08 – passou a prever o arrendamento de 80 frações habitacionais);
- Reforço da construção de novos edifícios (BH.05 – passou a integrar a execução 171 frações habitacionais);
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos de todas as ações de acordo com as conjunturas de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.

Código Validação: ALG5734ANK099NINIKCX9RD77
Verificação: <https://brasilabao.orientor100.pt/verificacao>
Documento assinado eletronicamente. O placar forma esP



União de Freguesias de Escudeiros, Penso Santo Estevão e Penso São Vicente

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /Acordo IHRU | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | |
|----------------|--|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|--------------|--------------|------|------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| UF_EPSEPS V.01 | Construção de prédios, Rua dos Novais, Loteamento do Outeiro | Penso Santo Estevão | 2 | 7 | 234 | 166 140,00 € | 277 524,00 € | 2ª | 2024 | | | 277 524,00 € | | |
| UF_EPSEPS V.02 | Reabilitação da antiga pré primária de Penso São Vicente | Penso São Vicente | 2 | 4 | 190 | 134 900,00 € | 225 340,00 € | 1ª | 2023 | | 225 340,00 € | | | |
| | | | 4 | | | 301 040,00 € | 502 864,00 € | | | | | | | |

As alterações nas soluções habitacionais promovidas pela UF de Escudeiros, Penso Santo Estevão e Penso São Vicente são:

- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos das duas ações de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.

Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /ELH_B abril 2021 | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | |
|----------|--|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|--|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|----------------|------|------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| IGFSS.01 | Reabilitação dos Blocos A, B, C, D, E, F e G na Rua D António Bento Martins Junior e reabilitação de 2 frações habitacionais na Avenida João XXI e 2 frações habitacionais na Rua da Imaculada Conceição | São Vitor e Pedralva | 61 | 187 | 6 808 | 1 740 500,00 € | 6 712 688,00 € | 2ª | 2023-2024 | | 2 685 075,20 € | 4 027 612,80 € | | |

As alterações na solução habitacional promovida pelo IGFSS, IP são:

- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos da ação de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.



Código de Verificação: ALG5G73NNKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcabaletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSistema de Gestão | Página 37 / 134

ECG - Cooperativa Cultural CRL

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /ELH_B abril 2021 | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | |
|--------|--|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|--|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|----------------|------|------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| ECG.01 | Construção de habitações unifamiliares | definir local | 38 | 124 | 4 446 | 3 156 660,00 € | 5 308 524,00 € | 2ª | 2023-2024 | | 2 123 409,60 € | 3 185 114,40 € | | |

As alterações na solução habitacional promovida pela ECG - Cooperativa Cultural CRL são:

- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos da ação de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.

Beneficiários Diretos

| Cód | Descrição da ação/ solução | Localização (freguesia) | Fogos abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Estimativa de investimento /Acordo IHRU | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal | Programação do investimento | | | | |
|-------|---|-------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---|------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|------|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| BD.01 | Reabilitação de frações habitacionais privadas do Bairro Social das Enguardas | São Vitor | 83 | 411 | 9 667 | — | 9 531 662,00 € | 1ª | 2023-2024 | | 3 812 664,80 € | 5 718 997,20 € | | |
| BD.02 | Reabilitação de frações habitacionais privadas do Bairro Social Andorinhas | São Vicente | 94 | 440 | 10 668 | — | 5 256 870,36 € | 1ª | 2022-2023 | 525 687,04 € | 4 731 183,32 € | | | |
| BD.03 | Reabilitação de habitações próprias e permanentes dispersas pelo Município | Diversas freguesias | 132 | 341 | 12 111 | 2 614 930,00 € | 11 941 446,00 € | 1ª | 2023-2025 | | 2 388 289,20 € | 4 776 578,40 € | 4 776 578,40 € | |
| | | | 309 | | | 2 614 930,00 € | 26 729 978,36 € | | | | | | | |

As principais alterações nas soluções habitacionais promovidas para os Beneficiários Diretos são:

- Desenho de novas soluções habitacionais (BH.01 e BH.02 – que integram as intervenções de reabilitação das frações habitacionais privadas dos Bairros das Andorinhas e Enguardas, respetivamente 94 e 83 fogos);
- Reforço da reabilitação de frações habitacionais privadas dispersas pelo município (BH.03 – passou a prever a reabilitação de 132 frações habitacionais);
- Reprogramação dos investimentos e atualização dos custos de todas as ações de acordo com as referências de mercado e os índices de referência do Programa 1.º Direito e PRR.



Código Validador: ALG6573NNK09NANNKCX9RD77
 Verificação: https://braga.casabecadigital.pt/
 Documento assinado eletronicamente na plataforma eSign

Finalmente, apresenta-se uma síntese final do plano de ação proposto em sede de revisão da Estratégia Local de Habitação do Município de Braga, esquematizada de acordo com cada um dos promotores das soluções e respetivas tipologias de solução (arrendamento para subarrendamento, reabilitação, construção, aquisição ou aquisição e posterior reabilitação), o número de fogos, agregados e pessoas abrangidas, a área habitacional prevista, a estimativa atualizada de custos (e a sua comparação com os custos aprovados e em vigor), a prioridade de intervenção e o horizonte temporal definido para cada uma das ações.

Da leitura do quadro seguinte pode concluir-se que:

- o investimento previsto atualizado ascende a cerca de 123 milhões de euros, num acréscimo muito significativo se comparado com a ELH aprovada (chegando quase ao triplo do valor), acréscimo este que se justifica pelas razões apresentadas anteriormente;
- do ponto de vista dos promotores de soluções habitacionais, constata-se que é a BragaHabit E.M. que assume a fatia mais significativa do investimento total, com 58%. Os Beneficiários Diretos também assumem um papel crucial na execução deste plano, estando previsto uma execução de 22% do investimento total. De salientar ainda o papel que o Município de Braga desempenha neste novo compromisso que, apesar de menor do que a ELH em vigor, se revela significativo, correspondendo a 10% do investimento total previsto. Os restantes 10% são distribuídos pelas outras entidades envolvidas na execução da ELH de Braga, concretamente a União de Freguesias de Escudeiros, Penso Santo Estevão e Penso São Vicente, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e a ECG - Cooperativa Cultural CRL;
- esta atualização da ELH abrange um universo de 1284 agregados (3632 pessoas) e o investimento global proposto corresponde a um investimento médio por fogo de cerca de 96 500 €.

Para **anexo**, remete-se a consulta do plano de ação mais pormenorizado, assim como a tabela contendo a relação dos 1 284 aglomerados englobados nesta proposta de atualização da ELH de Braga (salvaguardadas as questões inerentes à proteção de dados).



Quadro síntese das ações previstas na atualização da Estratégia Local de Habitação de Braga

| Promotor da solução | Tipo de Solução Habitacional | Fogos abrangidos | Agregados abrangidos | Pessoas abrangidas | Área habitacional total (m2) | Investimento ELH aprovada | Investimento previsto (atualizado) | Prioridade | Horizonte temporal |
|---|---|------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------|--------------------|
| Município de Braga | Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação | 15 | 15 | 38 | 1 491 | 6 417 082 € | 2 230 536 € | 1ª | 2023-2024 |
| | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais com prévia aquisição de terreno | 57 | 57 | 78 | 3 792 | 2 245 375 € | 4 789 296 € | 1ª | 2023-2024 |
| | Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação | 15 | 15 | 47 | 1 480 | 4 582 539 € | 2 214 080 € | 2ª | 2024-2025 |
| | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais | 46 | 46 | 48 | 2 682 | 4 235 860 € | 3 202 308 € | 1ª | 2023-2024 |
| | Subtotal Município de Braga | 133 | 133 | 211 | 9 445 | 17 480 856 € | 12 436 220 € | | |
| BragaHabit | Arrendamento para subarrendamento | 80 | 80 | 223 | 7 930 | 272 208 € | 5 081 544 € | 2ª | 2023-2032 |
| | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | 196 | 244 | 579 | 19 720 | 2 932 300 € | 23 545 680 € | 2ª | 2024-2026 |
| | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (Monte São Gregório) com prévia aquisição de terreno | 11 | 11 | 39 | 1 104 | - € | 1 318 176 € | 1ª | 2022-2023 |
| | Aquisição de frações habitacionais para arrendamento (existentes ou a construir) em várias zonas do município | 87 | 87 | 236 | 8 452 | - € | 12 644 192 € | 2ª | 2023-2026 |
| | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais nos Bairros Sociais (Enguardas e Andorinhas) | 157 | 157 | 400 | 17 819 | 6 066 240 € | 10 273 676 € | 1ª | 222-2024 |
| | Reabilitação de frações habitacionais dispersas no município | 130 | 130 | 319 | 15 012 | 4 574 885 € | 14 801 832 € | 2ª | 2024-2026 |
| | Reestruturação do Complexo Habitacional Picoto | 30 | 30 | 111 | 3 510 | 3 341 970 € | 4 450 680 € | 1ª | 2023-2024 |
| | Subtotal BragaHabit | 691 | 739 | 1907 | 73 547 | 17 187 603 € | 72 115 780 € | | |
| UF Escudeiros e Penso | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | 2 | 2 | 7 | 234 | 166 140 € | 277 524 € | 2ª | 2024 |
| | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais | 2 | 2 | 4 | 190 | 134 900 € | 225 340 € | 1ª | 2023 |
| | Subtotal União de Freguesias de Escudeiros e Penso (S. Estevão e S. Vicente) | 4 | 4 | 11 | 424 | 301 040 € | 502 864 € | | |
| IGFSS | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | 61 | 61 | 187 | 6 808 | 1 740 500 € | 6 712 688 € | 2ª | 2023-2024 |
| | Subtotal Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social | 61 | 61 | 187 | 6 808 | 1 740 500 € | 6 712 688 € | | |
| ECG | Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais | 38 | 38 | 124 | 4 446 | 3 156 600 € | 5 308 524 € | 2ª | 2023-2024 |
| | Subtotal ECG-Cooperativa Cultural CRL | 38 | 38 | 124 | 4 446 | 3 156 600 € | 5 308 524 € | | |
| Beneficiário Direto | Reabilitação de habitação de que sejam titulares (Bairro das Enguardas) | 83 | 83 | 411 | 9 667 | - € | 9 531 662 € | 1ª | 2023-2024 |
| | Reabilitação de habitação de que sejam titulares (Bairro das Andorinhas) | 94 | 94 | 440 | 10 668 | - € | 5 256 870 € | 1ª | 2022-2023 |
| | Reabilitação de habitação de que sejam titulares (dispersas no concelho) | 132 | 132 | 341 | 12 111 | 2 624 940 € | 11 941 446 € | 1ª | 2023-2025 |
| | Subtotal Beneficiários Diretos | 309 | 309 | 1 192 | 32 446 | 2 624 940 € | 26 729 978 € | | |
| Total da proposta de atualização da ELH de Braga | | 1 236 | 1 284 | 3 632 | 127 116 | 42 421 549 € | 123 806 054 € | | |

Braga, 5 de setembro de 2022.

-----XXX-----

Código Validação: ALGSG73NNKT49NAT
Verificação: <https://braga.balcabaletronica.pt/validar>
Documento assinado eletronicamente na



Maria Manuela Alves da Silva

Data: 2024-11-29

Assunto: Exercício de Direito de preferência

Registado com A/R

Exmo. Senhor,

Serve a presente para dar conhecimento a V/Exa., que pretendo vender, o prédio em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com a área total de terreno de 155,30m² e área bruta de construção de 50,00m², sito na Cangosta da Ribeira, nº 5, 4715-030 Braga, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 294 e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga Sob o n.º 1942.

O negócio será feito em conjunto com os restantes artigos urbanos que compõe o quarteirão: artigo nº 288, 290, 292 e 296, sendo o município de Braga o comprador de forma para promover a reabilitação dos fogos no âmbito do programa 1º Direito, programa de apoio ao acesso à habitação, enquadrado nas ações previstas na Estratégia local de Habitação, nomeadamente a ação CMB.05 – Aquisição e reabilitação de núcleos degradados no sítio dos Galos.

A escritura de compra e venda realizar-se-á em Braga até ao final do corrente ano sendo estabelecido o valor para a venda do suprarreferido imóvel a quantia de 34 195,16€ (trinta e quatro mil cento e noventa e cinco euros e dezasseis cêntimos)

Assim, nos termos do disposto no artigo 47 e 49 da Rau e 416 e seguintes do código civil, tem a possibilidade de exercer o direito de preferência a esta venda, bastando que no prazo máximo de oito dias, comunique se está ou não interessada no exercício desse direito.

Não o fazendo dentro desse prazo, caducará o respetivo direito.

Como tal, solicito a V. Ex.^a se digne responder o mais brevemente possível.

Com os melhores cumprimentos.



EU

Declaro que nao pretendo Exercer o direito de preferêcia da venda do predio sito na Cangosta da Ribeira nº 5,4715-030 Braga ,inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 294 e descrito na 2ª conservatória do Regisro Predial de Braga sob o nº 1942 .

Braga 16/12/2024

Ass. _____



João Firmino da Costa Ferreira Gomes

Data: 2024-11-29

Assunto: Exercício de Direito de preferência

Registado com A/R

Exmo. Senhor,

Serve a presente para dar conhecimento a V/Exa., que pretendo vender, o prédio em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com a área total de terreno de 120,80m² e área bruta de construção de 50,00m², sito na Cangosta da Ribeira, nº 295, 4715-030 Braga, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 288 e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga Sob o n.º 1805.

O negócio será feito em conjunto com os restantes artigos urbanos que compõe o quarteirão: artigo nº 290, 292, 294 e 296, sendo o município de Braga o comprador de forma para promover a reabilitação dos fogos no âmbito do programa 1º Direito, programa de apoio ao acesso à habitação, enquadrado nas ações previstas na Estratégia local de Habitação, nomeadamente a ação CMB.05 – Aquisição e reabilitação de núcleos degradados no sítio dos Galos.

A escritura de compra e venda realizar-se-á em Braga até ao final do corrente ano e foi acordado para a venda do suprarreferido imóvel a quantia de 26 598,68€ (vinte e seis mil quinhentos e noventa e oito euros e sessenta e oito cêntimos)

Assim, nos termos do disposto no artigo 47 e 49 da Rau e 416 e seguintes do código civil, tem a possibilidade de exercer o direito de preferência a esta venda, bastando para tal que no prazo máximo de oito dias comunique se está ou não interessado/a no exercício desse direito.

Não o fazendo dentro desse prazo, caducará o respetivo direito.

Como tal, solicito a V. Ex.^a se digne responder o mais brevemente possível.

Com os melhores cumprimentos.

—



EU .

Declaro que NÃO PRETENDO Exercer o direito de preferência da venda do predio sito na Cangosta da Ribeira nº 29/30,4715-030 Braga ,inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 288 e descrito na 2ª conservatória do Regisro Predial de Braga sob o nº 1805 .

Braga 29/11/2024

Ass. .



| | | |
|--|---|---|
| MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS (IMI) COMPROVATIVO DA DECLARAÇÃO PARA INSCRIÇÃO OU ACTUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ (Modelo 1) | Serviço de Finanças 0361 - BRAGA-1. |
|--|---|---|

Elementos da Declaração

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Motivo: 6 - Pedido de Avaliação
Subdivisão: 6.5 - Pedido de Avaliação - alteração de áreas (art.º 130º, n.º 3, alínea n)
Data Recepção: 2024-07-08 N° Registo: 8009342

Identificação Matricial

Tipo: Urbano Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
Artigo: 292

Elementos do Prédio

Freguesia:
030365 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO)
SF: 0361 - BRAGA-1.
Av./Rua/Praça: CANGOSTA DA RIBEIRA Andar: Lugar: - Cód. Postal: 4700-034
Conservatória: BRAGA Registo nº: -
Norte: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Sul: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Nascente: CAMINHO
Poente: CANGOSTA DE CASCAIS

Anexo I

Prédio:

NIF: 159547148 Nome: MANUEL LUIS RAMOA FERREIRA CAPA
Tipo Proprietário: 01 - Único Proprietário
Domicílio Fiscal: 01 - Território Nacional
Parte: 1/1 Bem Casal: N

Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susceptíveis de Util. Independente

| | |
|--|---|
| Afectação: 3 - Habitação | Área de Implantação do Prédio: 50,0000 m ² |
| Nº de Pisos: 1 | Área Bruta Dependente: 0,0000 m ² |
| Tipologia/Nº de Divisões: 1 | Área Bruta Construção: 50,0000 m ² |
| Área Total do Terreno: 205,2000 m ² | Área Bruta Privativa: 50,0000 m ² |

Outros Elementos

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Data da Licença de Utilização: | Data de Ocupação: |
| Data de Conclusão das Obras: | Início da Construção da Obra: |
| Data de Passagem a Urbano: | Idade do prédio: 100 anos |

Data do Facto: 2024-07-08

Código Validação: ALGSG73NNKT49NANNKCX9RD77
Verificação: <https://braga.balcãoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 45 / 134





Estratégia Local de Habitação

do concelho de Braga

Síntese Estratégica



Ficha Técnica do Documento

| | |
|------------------------------------|---|
| Título: | Estratégia Local de Habitação do concelho de Braga – Síntese Estratégica |
| Descrição: | Documento que consubstancia uma síntese estratégica do produto do processo de elaboração do “Programa Local de Habitação do Concelho de Braga”. |
| Data de produção: | 22 de agosto de 2019 |
| Data da última atualização: | 8 de março de 2021 |
| Versão: | 05 |
| Desenvolvimento e produção: | Planum, Assessorias e Projetos Lda |
| Coordenador de Projeto: | Ricardo Almendra |
| Equipa técnica: | Elisa Bairrinho Liliana Sousa Manuel Miranda Rosa Silva Susana Queirós |
| Equipa do Município: | Olga Pereira Vereadora da Habitação Jorge Louro Gabinete de Apoio à Vereação Filomena Farinhas Gabinete de Apoio à Vereação |
| Equipa da BragaHabit: | Vítor Esperança Administrador Executivo |
| Código de documento: | 127 |
| Estado do documento | Para aprovação em reunião de Câmara Municipal. |
| Código do Projeto: | 071030301 |
| Nome do ficheiro digital: | ELH_Braga_sintese_estrategica_V05 |



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| ÍNDICE | 3 |
| ÍNDICE DE FIGURAS..... | 5 |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS..... | 5 |
| ÍNDICE DE MAPAS | 5 |
| ÍNDICE DE QUADROS..... | 6 |
| INTRODUÇÃO..... | 7 |
| ENQUADRAMENTO TERRITORIAL..... | 11 |
| Localização Geográfica e Administrativa..... | 11 |
| ENQUADRAMENTO NA POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO..... | 13 |
| Nova Geração de Políticas de Habitação..... | 13 |
| <i>Incentivos - Instrumentos de Política</i> | <i>17</i> |
| Instrumentos de Política Municipais | 17 |
| <i>Regimes de Apoio à Habitação</i> | <i>18</i> |
| <i>Projetos e Instrumentos de Programação</i> | <i>23</i> |
| SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO | 36 |
| Contexto Demográfico | 36 |
| Contexto Socioeconómico..... | 40 |
| Parque Edificado..... | 42 |
| Alojamentos | 44 |
| Condições de Habitabilidade..... | 47 |
| Estado de Conservação | 51 |
| Oferta de Habitação Municipal | 52 |
| <i>Apoio Habitacional Concedido pela BRAGAHABIT.....</i> | <i>53</i> |
| Oferta de Habitação Estatal | 54 |
| Mercado Habitacional | 54 |
| Matriz SWOT | 55 |
| DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS..... | 59 |
| Nota Metodológica..... | 59 |



| | |
|---|-----------|
| Quadro de Necessidades Habitacionais | 61 |
| <i>Grupo 1: Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGAHABIT)</i> | 66 |
| <i>Grupo 2: Agregados residentes em habitações integradas em núcleos degradados (Complexo Habitacional do Picoto)</i> | 67 |
| <i>Grupo 3: Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública (bairros sociais)</i> | 68 |
| <i>Grupo 4: Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados</i> | 68 |
| <i>Grupo 5: Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional</i> | 69 |
| <i>Outras situações de carência habitacional</i> | 72 |
| POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO | 73 |
| Missão e Visão Estratégicas | 73 |
| Objetivos Estratégicos | 75 |
| O Programa Local de Habitação | 80 |
| Enquadramento nos princípios do 1.º Direito | 84 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 88 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 89 |



ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 Propósitos nucleares da Estratégia Local de Habitação | 8 |
| Figura 2 Esquema conceptual do processo de elaboração de uma ELH | 9 |
| Figura 3 Ambição em termos de modelo de política e dimensão do setor | 14 |
| Figura 4 Princípios orientadores da NGPH | 15 |
| Figura 5 Articulação entre missão, princípios e objetivos da NGPH | 16 |
| Figura 6 Regimes de apoio à habitação no concelho de Braga | 18 |
| Figura 7 Instrumentos e incidências do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)..... | 24 |
| Figura 8 Quadro geral de procedimentos e benefícios à reabilitação urbana | 34 |
| Figura 9 Escalas de análise subjacentes à matriz SWOT..... | 56 |
| Figura 10 Meios e instrumentos utilizados no processo de levantamento de necessidades e auscultação pública..... | 59 |
| Figura 11 Tipificação de situações de habitação indigna segundo o 1.º Direito | 60 |
| Figura 12 Tipificação de situações específicas segundo o 1.º Direito | 61 |
| Figura 13 Esquema conceptual estratégico..... | 75 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | |
|---|----|
| Gráfico 1 Forma de Ocupação dos Alojamentos por freguesia do concelho de Braga (%) (2011) | 46 |
| Gráfico 2 Número de famílias beneficiárias por regime de apoio habitacional (2019) | 53 |
| Gráfico 3 Número de pessoas beneficiárias por regime de apoio habitacional (2019) | 54 |
| Gráfico 4 Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por condição prevalente (2020)..... | 62 |
| Gráfico 5 Número de pessoas ou agregados em situações específicas no concelho de Braga, por tipologia (2020) | 64 |
| Gráfico 6 Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por grupo de necessidades habitacionais (2020) | 66 |

ÍNDICE DE MAPAS

| | |
|--|----|
| Mapa 1 Enquadramento geográfico e administrativo do concelho de Braga | 11 |
| Mapa 2 Limites das ARU do concelho de Braga (2020) | 27 |
| Mapa 3 População residente (2011) e respetiva variação relativa (2001-2011) no concelho de Braga | 36 |



| | |
|---|----|
| Mapa 4 Composição (condição perante o trabalho) de famílias clássicas por freguesia no concelho de Braga (2011) | 39 |
| Mapa 5 Número de edifícios por freguesia do concelho de Braga (2011) | 43 |
| Mapa 6 Número de alojamentos por freguesia do concelho de Braga (2011) | 45 |
| Mapa 7 Proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados (2011) ... | 51 |
| Mapa 8 Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga (2020) | 63 |
| Mapa 9 Número de pessoas ou agregados em situações específicas no concelho de Braga (2020) | 65 |
| Mapa 10 Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGAHABIT), por freguesia do concelho de Braga (2020) | 67 |
| Mapa 11 Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados, por freguesia do concelho de Braga (2020) | 69 |
| Mapa 12 Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional, por freguesia do concelho de Braga (2020) | 70 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1 Freguesias do concelho de Braga e respetiva área (km ² e %) | 11 |
| Quadro 2 Matriz de instrumentos e objetivos da NGPH | 17 |
| Quadro 3 Regimes de Apoio à Habitação – condições de acesso e critérios de atribuição | 21 |
| Quadro 4 Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal..... | 33 |
| Quadro 5 Índice de Lotação e Alojamentos Familiares Clássicos de residência habitual sobrelotados por freguesia do concelho de Braga (2011)..... | 48 |
| Quadro 6 Alojamentos familiares clássicos, de residência habitual, relativamente à existência de infraestruturas básicas, por freguesia do concelho de Braga (2011)..... | 49 |
| Quadro 7 Parque Habitacional Municipal do concelho de Braga (2020) | 52 |
| Quadro 8 População beneficiária de apoio habitacional (2019) | 53 |
| Quadro 9 Matriz SWOT – Parque Habitacional e Mercado Habitacional..... | 57 |
| Quadro 10 Panorama geral das carências habitacionais no concelho de Braga, por condição indigna prevalecente e grupo de necessidades habitacionais (2020) | 61 |
| Quadro 11 Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por freguesia e por condição prevalecente (2020) | 63 |
| Quadro 12 Objetivos estratégicos e medidas de intervenção da política local de habitação..... | 75 |
| Quadro 13 Programa Local de Habitação do concelho de Braga | 81 |



INTRODUÇÃO

O **direito à habitação** está consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como os direitos à segurança social, à saúde, à educação, à cultura, ao ordenamento do território ou ao ambiente. A habitação é, portanto, um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a **base de uma sociedade estável e coesa** e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Nos dias de hoje, a habitação, a par com a reabilitação, assume um papel central na melhoria da **qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial**. No entanto, em Portugal, o setor da habitação apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades (Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015). Apesar de uma redução quantitativa das carências habitacionais, persistem **problemas de natureza estrutural no setor da habitação**, com efeitos ao nível do **acesso a uma habitação condigna por parte da população**.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontaram para a **necessidade de revisão das políticas de habitação**, quer a nível nacional, quer regional ou local.

A aprovação, em 2015, da **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

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

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação (económicos, funcionais, ambientais e sociais) exigem uma **abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores**, a par com a flexibilidade para a adequação às especificidades próprias do edificado, dos territórios e das comunidades, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implicou uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto (a «casa») para o objetivo (o «acesso à habitação»), a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.



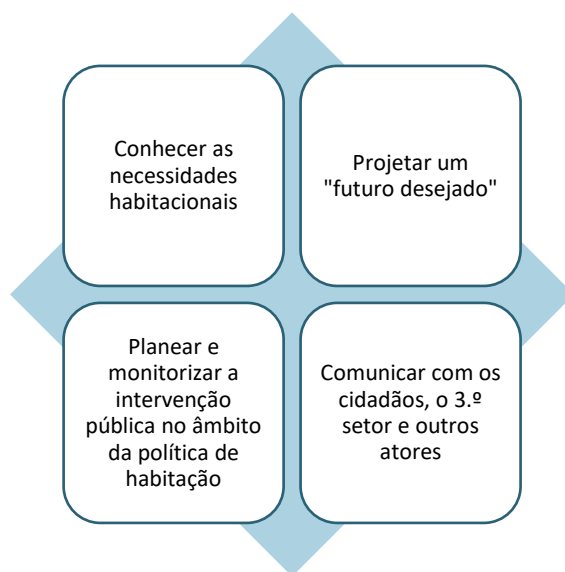
Destes pressupostos surgiu a **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, consagrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018. A NGPH reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção, preconizando que *“a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

Também a **Lei de Bases da Habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) reconhece, relativamente às autarquias locais, uma participação na efetivação da garantia do direito à habitação.

É do contexto descrito, e reflexo da prioridade de intervenção que a Habitação representa para o Município de Braga, que decorre a elaboração do **Estratégia Local de Habitação (ELH)** para o território concelhio.

A ELH define a estratégia de intervenção do Município em matéria de política de habitação, tendo por base um diagnóstico global atualizado das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificar as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização (Figura 1). Fornece, assim, um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação, que procura ser transparente, simples, pragmático e mensurável, passível de orientar e articular as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território bracarense.

Figura 1 | Propósitos nucleares da Estratégia Local de Habitação

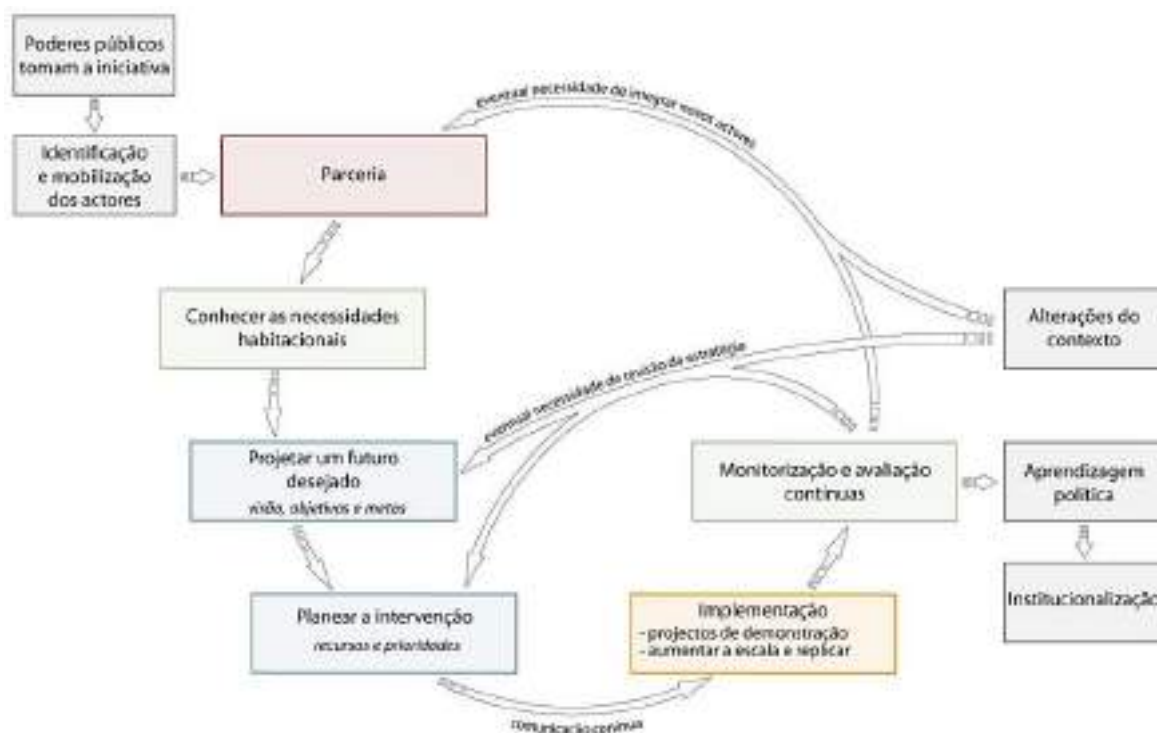


As ELH constituem um mecanismo privilegiado para promover não só a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais e a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, como para garantir que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socioterritorial das comunidades menos favorecidas. Esta adequação e abordagem integrada revela-se crítica no caso dos instrumentos de apoio ao acesso à habitação por parte das famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e que frequentemente enfrentam outros obstáculos mais profundos à sua inclusão e autonomia, como sejam a pobreza, o desemprego, a discriminação, a falta de qualificações, entre outros.



A delineação da ELH deve atender às especificidades do território, pelo que o não é um processo linear, devendo ser precavida e facilitada a adaptação à evolução do território, permitindo corrigir desajustamentos entre o planeado e a realidade. A natureza integrada, participada, transparente, pragmática e mensurável do planeamento revela-se como um aspeto-chave neste processo, pelo que há um vasto conjunto de atores locais que, enquanto agentes da política de habitação, devem ser envolvidos na fase de diagnóstico e na fase de planeamento das soluções habitacionais subjacentes à ELH de Braga (Figura 2).

Figura 2 | Esquema conceptual do processo de elaboração de uma ELH



Fonte: Estratégias Local de Habitação, SEH (2018).

Do exposto depreende-se que a estratégia local de habitação se pretende coesa, colaborativa e corresponsabilizada, não recaindo apenas na esfera pública, mas requerendo também a integração e envolvimento ativo dos privados. Comprometido com este desígnio, o Município de Braga procurou que este fosse um processo participado, alicerçado na intencionalidade de se abrir a discussão e recolha de contributos à sociedade e aos agentes locais. Para o efeito foi considerada uma diversidade de meios e instrumentos de envolvimento e auscultação pública, ainda que mereça ressalva o difícil contexto em que parte do processo participativo decorreu, designadamente a pandemia de Covid-19.

Saliente-se que o desenvolvimento, por parte do município, da **ELH** é obrigatório no caso dos **apoios a conceder ao abrigo de determinados instrumentos de atuação / financiamento**, nomeadamente do **1.º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A ELH do concelho de Braga, consubstanciada no presente documento, apresenta um horizonte temporal de seis anos, em consonância com os requisitos de programação estabelecidos para este instrumento. Note-se, porém, a possibilidade de a estratégia poder ser revista a cada seis meses da sua implementação, permitindo



corrigir trajetórias ou antecipar constrangimentos. Para tal, a implementação de um processo efetivo e continuado de monitorização afigurar-se-á fulcral.

Por fim, dar nota que presente documento foi desenvolvido ao abrigo do processo de **elaboração do “Programa Local de Habitação do concelho de Braga”**, pretendendo constituir uma síntese, onde se procede à compilação dos principais resultados e conclusões do diagnóstico realizado e, com base no mesmo, à definição da estratégia municipal em matéria de habitação e respetiva operacionalização com a contemplação dos diferentes programas e instrumentos preconizados pela NGPH, bem como a integração das soluções propostas para o horizonte de vigência da Estratégia Local da Habitação.



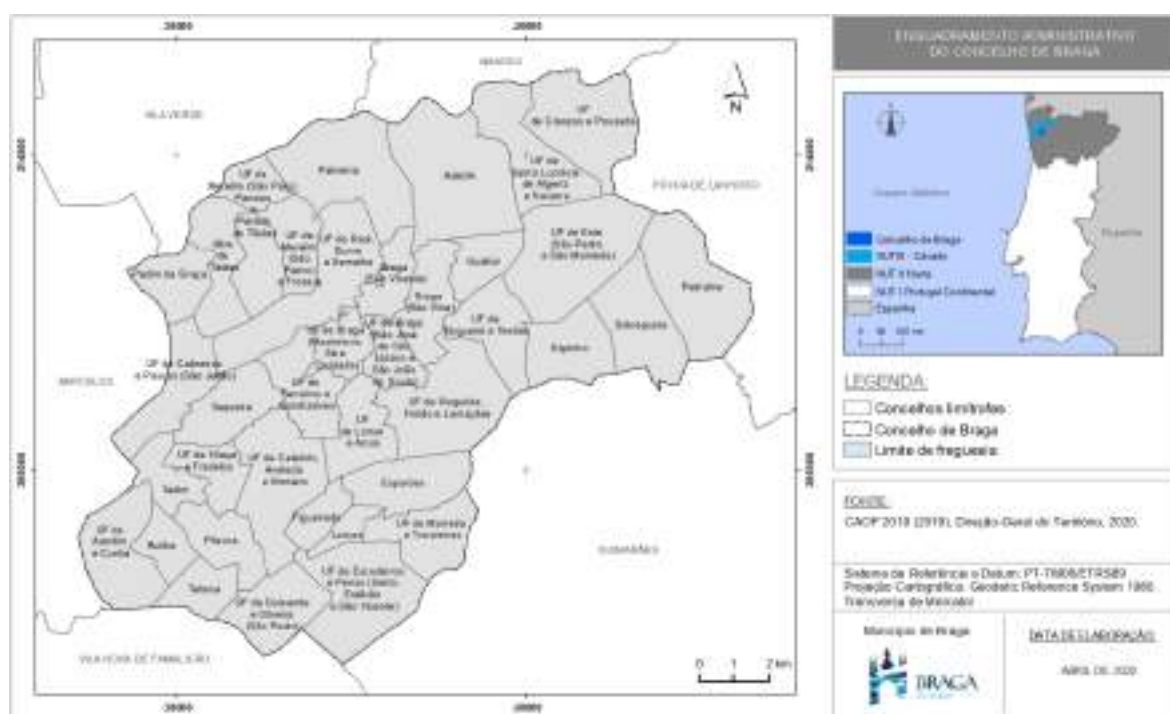
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ADMINISTRATIVA

Em termos administrativos, o concelho de Braga localiza-se no distrito de Braga, do qual constitui sede. Este distrito engloba ainda outros 13 municípios, a saber: Cabeceiras de Basto, Celorico de Basto, Fafe, Guimarães, Póvoa de Lanhoso, Vieira do Minho, Vila Nova de Famalicão, Vizela, Amares, Barcelos, Esposende, Terras de Bouro e Vila Verde. Enquadra-se na NUT II - Norte, integrando, em conjunto com os concelhos de Amares, Barcelos, Esposende, Terras de Bouro e Vila Verde, a NUT III – Cávado.

Os seus limites são demarcados a Norte por Amares e Vila Verde (com o rio Cávado como fronteira), a Nordeste pela Póvoa de Lanhoso, a Sudeste por Guimarães, a Sudoeste por Vila Nova de Famalicão e a Oeste por Barcelos (Mapa 1).

Mapa 1 | Enquadramento geográfico e administrativo do concelho de Braga



Com uma área de 183,4 km², o concelho de Braga passou a ser constituído, de acordo com a Reorganização Administrativa Territorial Autárquica, expressa na Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, por um total de 37 freguesias (Quadro 1).

Quadro 1 | Freguesias do concelho de Braga e respetiva área (km² e %)

| FREGUESIA | ÁREA (KM ²) | ÁREA (%) |
|---------------------|-------------------------|----------|
| Adaúfe | 10,81 | 5,89 |
| Braga (São Vicente) | 2,55 | 1,39 |
| Braga (São Vitor) | 4,08 | 2,23 |
| Espinho | 4,48 | 2,44 |
| Esporões | 4,74 | 2,58 |



| FREGUESIA | ÁREA (KM²) | ÁREA (%) |
|--|---------------|---------------|
| Figueiredo | 2,03 | 1,11 |
| Gualtar | 2,74 | 1,49 |
| Lamas | 1,25 | 0,68 |
| Mire de Tibães | 4,36 | 2,38 |
| Padim da Graça | 3,39 | 1,85 |
| Palmeira | 8,88 | 4,84 |
| Pedralva | 8,07 | 4,40 |
| Priscos | 3,65 | 1,99 |
| Ruilhe | 2,20 | 1,20 |
| Sequeira | 4,35 | 2,37 |
| Sobreposta | 5,98 | 3,26 |
| Tadim | 2,68 | 1,46 |
| Tebosa | 2,59 | 1,41 |
| União das freguesias de Arentim e Cunha | 5,72 | 3,12 |
| União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) | 2,57 | 1,40 |
| União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) | 2,43 | 1,33 |
| União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) | 4,79 | 2,61 |
| União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro | 7,57 | 4,13 |
| União das freguesias de Crespos e Pousada | 7,34 | 4,00 |
| União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São Vicente) | 8,04 | 4,38 |
| União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede) | 9,79 | 5,34 |
| União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves | 4,26 | 2,32 |
| União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) | 4,71 | 2,57 |
| União das freguesias de Lomar e Arcos | 4,01 | 2,19 |
| União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães | 5,36 | 2,92 |
| União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos | 3,15 | 1,72 |
| União das freguesias de Morreira e Trandeiras | 4,54 | 2,48 |
| União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações | 8,40 | 4,58 |
| União das freguesias de Nogueiró e Tenões | 4,43 | 2,41 |
| União das freguesias de Real, Dume e Semelhe | 8,47 | 4,62 |
| União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra | 6,22 | 3,39 |
| União das freguesias de Vilaça e Fradelos | 2,80 | 1,52 |
| Concelho de Braga | 183,40 | 100,00 |

Fonte: CAOP 2019, Direção-Geral do Território (2020).



ENQUADRAMENTO NA POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO

NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, consagrada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, tem como **missão**:

- ▶ **Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada**, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- ▶ **Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra** e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Para alcançar a missão anteriormente apresentada, foram apontados quatro objetivos em matéria de política de habitação e reabilitação, complementares e com fortes relações sinérgicas entre si, a saber:

- ▶ **Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;
- ▶ **Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
- ▶ **Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
- ▶ **Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Em termos de modelo de política, pretende-se convergir com a União Europeia, mediante um alargamento substancial do âmbito dos beneficiários da política de habitação e da dimensão do parque habitacional com apoio público (Figura 3). Objetivamente, pretende-se passar de um modelo dirigido essencialmente para uma população mais desfavorecida (classificado como “orientado residual”), para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares em falha de mercado, incluindo, por esta via, a população de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga sobre o seu orçamento familiar (classificado como “orientado generalista”).



Figura 3 | Ambição em termos de modelo de política e dimensão do setor

| | | Peso do setor de habitação de interesse social | | | | |
|--------|-----------|--|-------------------|---|--|-----------------------------------|
| | | Grande (>15%) | Médio (11-15%) | Pequeno (5-10%) | Muito Pequeno (0-5%) | |
| MODELO | Universal | Países Baixos, Dinamarca, Suécia | | | | |
| | Orientado | Generalista | Áustria | República Checa, França, Finlândia | Bélgica, Alemanha, Itália, Polónia, Eslovénia | Luxemburgo, Eslováquia, Grécia |
| | Residual | | Reino Unido | Irlanda, Malta | Bulgária, Chipre, Hungria, Letónia, Lituânia, Estónia, Roménia, Espanha, PORTUGAL | |

Fonte: Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, SEH (2017).

Como principais metas quantitativas para médio prazo (8 anos), no sentido de convergência com a média europeia, foram apontadas as seguintes:

- ▶ **Aumentar o peso da habitação com apoio público¹**, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos;
- ▶ **Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação** no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.

Os desafios com que a política de habitação e reabilitação se deparam atualmente, conjuntamente com os objetivos e metas definidas, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas neste domínio, envolvendo:

- ▶ Uma **reorientação da sua centralização** no objeto – a “casa” - para o objetivo - o “acesso à habitação”;
- ▶ A **criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis** a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- ▶ Uma **forte cooperação horizontal** (entre políticas e organismos setoriais), **vertical** (entre a administração central, regional e locais) e **entre os setores público, privado e cooperativo**, bem como uma grande **proximidade aos cidadãos**.

Em consonância e confluência com tais pressupostos, a NGPH assenta num conjunto de princípios orientadores transversais e estruturantes, conforme se apresenta na Figura 4.

¹ Fogos destinados a famílias carenciadas ou em situação de sobrecarga de custos habitacionais de propriedade pública ou de outras entidades, sempre que disponibilizados no regime de arrendamento apoiado, no regime de renda condicionada, no regime de propriedade resolúvel ou ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.



Figura 4 | Princípios orientadores da NGPH

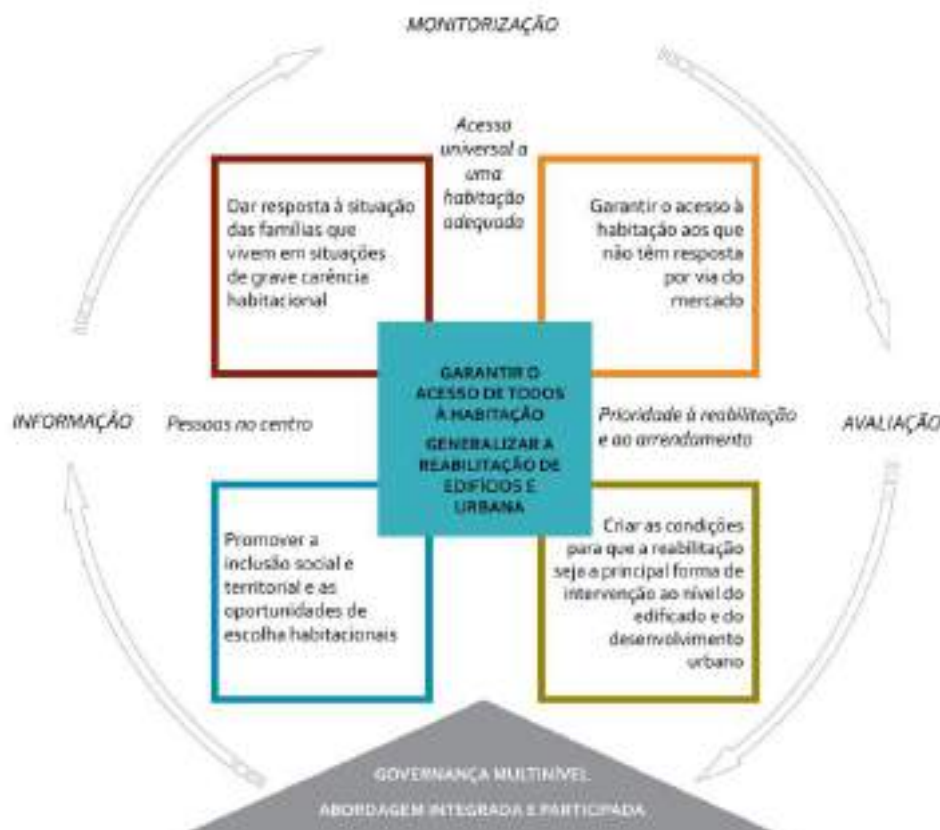


Fonte: Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, SEH (2017).

Conforme descrito anteriormente, para alcançar a missão preconizada pela BGPH, foram definidos quadro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si. A abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta, de forma transversal, os princípios orientadores já apresentados. É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal, evidenciadas na Figura 5, que reside o principal fator diferenciador da NGPH.



Figura 5 | Articulação entre missão, princípios e objetivos da NGPH



Fonte: Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, SEH (2017).

Por fim, importa destacar que a NGPH reconhece o **papel imprescindível que os municípios** têm na sua implementação e reforça a sua intervenção, preconizando que *“a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

Os Municípios têm, portanto, um importante papel na aplicação da NGPH, dada a sua incumbência de gerir os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, atribuída pela Lei-quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as Entidades Intermunicipais (Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto). Esta Lei transferiu para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado (artigo 17.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto).

A NGPH ressalta a importância de valorização do desenvolvimento das estratégias locais de habitação no âmbito dos instrumentos de política de habitação nacionais, promovendo, por esta via, não só a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais como a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação.



Incentivos - Instrumentos de Política

A NGPH prevê um vasto conjunto de instrumentos de atuação para a consecução dos objetivos e metas nela preconizados, nomeadamente para mobilização e operacionalização em sede de implementação das estratégias locais de habitação. Para a consecução de cada um dos quatro objetivos nucleares da NGPH foram então determinados um conjunto de instrumentos de política e incentivo específicos (Quadro 2).

Quadro 2 | Matriz de instrumentos e objetivos da NGPH

| OBJETIVO | INSTRUMENTOS POLÍTICOS |
|--|---|
| 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional | 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação |
| | Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente |
| | Programa de Arrendamento Acessível |
| 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado | Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens |
| | Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento |
| | Instrumentos de captação de oferta |
| | Indicadores de preços e acessibilidade habitacional |
| | FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado |
| 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano | Reabilitar para Arrendar |
| | IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas |
| | Casa Eficiente 2020 |
| | Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) |
| | Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) |
| | Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética |
| | Projeto Reabilitar como Regra |
| | Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado |
| 4 - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais | Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial |
| | Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público |
| | Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação |
| | Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público |

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

Face ao exposto, no âmbito da estratégia e política local de habitação poderão ser mobilizados todos os instrumentos previstos na NGPH, bem como instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA MUNICIPAIS

Ainda no quadro geral da política pública de habitação, depois de incidida a análise na NGPH e nos instrumentos de política a ela associados, importa complementar a abordagem com a caracterização dos instrumentos de política municipais, designadamente os regimes de apoio à habitação providenciados no



território e os projetos e instrumentos de programação em matéria de reabilitação urbana e de integração de comunidades desfavorecidas.

Regimes de Apoio à Habitação

Os **apoios sociais à habitação** do Município de Braga são realizados através da **BRAGAHABIT** – Empresa Municipal de Habitação de Braga – E.M., que tem a responsabilidade de gerir um parque habitacional de 571 fogos, aos quais juntam mais 178 fogos em regime de subarrendamento. Os diferentes regimes de apoios municipais à habitação encontram-se regulados pelo “*Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga*” (Regulamento n.º 479/2016), documento que procurou promover condições de maior igualdade no acesso, mas igualmente maior objetividade na seleção dos candidatos aos vários regimes de apoio à habitação, vinculando deste modo a Administração a critérios positivados, com vista a subtrair da sua ação uma excessiva discricionariedade e a eliminar todas as formas de arbitrariedade. Este regulamento procurou ainda dotar a entidade gestora do parque habitacional do município, de um elemento útil e proficiente para fazer face às carências habitacionais do concelho de Braga, mas igualmente de um instrumento de intervenção social de combate à discriminação, desagregação e exclusão sociais no Município.

O supracitado regulamento disciplina os termos e modos da prestação de apoio à habitação do Município de Braga, as condições de atribuição de habitações e a disciplina dos seus diferentes regimes, no âmbito das atribuições e competências próprias da BRAGAHABIT.

Os apoios à habitação são feitos através de **quatro regimes de apoio**, conforme ilustrado na Figura 6.

Figura 6 | Regimes de apoio à habitação no concelho de Braga



Fonte: Regulamento n.º 479/2016.

Nos pontos que a seguir se apresentam são descritos cada um dos quatro regimes de apoio anteriormente elencados, nomeadamente no que se refere ao respetivo âmbito e finalidade.

Importa salvaguardar que os apoios à habitação não se resumem aos regimes descritos, uma vez que o acompanhamento e reencaminhamento de muitos cidadãos, que recebem apoio social à habitação, para outras entidades especializadas nas áreas da saúde, da alimentação, da formação e do emprego, entre outras,



são objetivos fundamentais da BRAGAHABIT. Esta entidade tem ainda protocolada com a Cruz Vermelha Portuguesa, Centro de Solidariedade Braga – Projeto Homem, Casa de Saúde do Bom Jesus e a Caritas Arquidiocesana, a gestão de habitações detidas pelo município ou pela BRAGAHABIT, dirigidas a indivíduos com problemáticas específicas, que necessitam de maior acompanhamento e supervisão por parte das entidades envolvidas.

ARRENDAMENTO APOIADO

O **regime de arrendamento apoiado** consiste na atribuição de um fogo de propriedade municipal a uma família carenciada, cuja renda é calculada em função dos rendimentos do agregado familiar nos termos do Regulamento.

A síntese das condições de acesso e dos critérios de atribuição de habitações no âmbito deste regime consta no Quadro 3.

SUBARRENDAMENTO APOIADO

O **regime de subarrendamento apoiado** segue com proximidade o propósito do arrendamento apoiado, sendo, no entanto, concretizado através de um fogo que a empresa arrenda no mercado e que subarrenda às famílias de baixos rendimentos.

A síntese das condições de acesso e dos critérios de atribuição de habitações no âmbito deste regime consta no Quadro 3.

REGIME DE APOIO DIRETO AO ARRENDAMENTO (RADA)

O regime de apoio direto ao arrendamento (RADA) consiste na atribuição de um subsídio financeiro destinado a participar o pagamento mensal da renda no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre, diminuindo o esforço financeiro dos beneficiários no acesso à habitação.

O apoio à habitação prestado no âmbito do RADA é temporário, destinando -se a candidatos/agregados com dificuldades económicas graves, que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar a totalidade do valor da renda de uma habitação adequada às suas necessidades, ou do seu agregado familiar, em regime de renda livre.

A síntese das condições de acesso e dos critérios de atribuição de habitações no âmbito deste regime consta no Quadro 3.

REGIME DE RESIDÊNCIA PARTILHADA

O **regime de residência partilhada** é o regime de apoio à habitação que consiste na cedência, a cada um dos beneficiários, do gozo sobre um quarto de dormir, com partilha dos compartimentos e instalações comuns da respetiva habitação, detida a qualquer título pela BRAGAHABIT, acompanhada de um apoio social permanente prestado pelos respetivos serviços. Este apoio destina-se a pessoas em situação de isolamento



ou abandono, com dificuldades económicas graves, e que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar alojamento adequado às suas necessidades, ao preço de mercado.

A síntese das condições de acesso e dos critérios de atribuição de habitações no âmbito deste regime consta no Quadro 3.



Quadro 3 | Regimes de Apoio à Habitação – condições de acesso e critérios de atribuição

| REGIME | CONDIÇÕES DE ACESSO | CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO / PONDERAÇÃO |
|------------------------------|---|--|
| ARRENDAMENTO APOIADO | Podem aceder à atribuição estes apoios os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que não estejam em nenhuma das seguintes situações de impedimento: <ul style="list-style-type: none"> Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção; Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios; Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; Para efeito de atribuição ou manutenção de um apoio, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas ou omitido informação relevante à BRAGAHABIT; Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa; Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT, seja titular de dívida vencida e não paga à BRAGAHABIT, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses; Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente à BRAGAHABIT no período dos dois anos anteriores à data da candidatura. | A atribuição é feita aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam mais bem classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito: <ul style="list-style-type: none"> <u>Critérios gerais de apreciação positiva:</u> <ol style="list-style-type: none"> Antiguidade do pedido de inscrição; Situação habitacional; Tipo de família; Elementos com deficiência ou problemas de saúde permanentes e incapacitantes; Vítimas de violência doméstica; Tempo de residência no concelho. <u>Critérios de apreciação negativa:</u> <ol style="list-style-type: none"> Existência, na esfera patrimonial do agregado, de bens móveis e/ou imóveis de valor superior a 15 vezes o valor do IAS; no caso de bens móveis tal valor será calculado de acordo com o preço corrente de mercado, e no caso de imóveis será tomado em consideração o respetivo valor patrimonial tributário; |
| SUBARRENDAMENTO APOIADO | | Histórico de incumprimento, nos 5 anos que antecedem a inscrição, das obrigações do agregado ou de qualquer dos seus membros face à BRAGAHABIT. |
| APOIO DIRETO AO ARRENDAMENTO | Podem aceder à atribuição de apoio direto ao arrendamento os candidatos recenseados no concelho de Braga e aí residentes há mais de 4 anos, que não estejam em nenhuma das situações de impedimento referidas acima. | <ul style="list-style-type: none"> Cabe à Câmara Municipal de Braga fixar o montante a afetar, em cada ano económico, a este regime de apoio ao arrendamento. Esse montante constitui limite de atribuição de benefícios no RADA, e a falta de disponibilidade dos recursos das bases constitui fundamento bastante para a não atribuição do subsídio. |

| REGIME | CONDIÇÕES DE ACESSO | CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO / PONDERAÇÃO |
|------------------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação descritos para os anteriores regimes de apoio (critérios de apreciação positiva e negativa). <p>Trimestralmente é elaborada e afixada na sede e no sítio na internet da BRAGAHABIT uma listagem contendo a classificação relativa dos candidatos resultante da aplicação dos critérios de hierarquização.</p> |
| RESIDÊNCIA PARTILHADA | <p>Podem aceder à atribuição de residência partilhada os requerentes recenseados no concelho de Braga e aí residentes há mais de 4 anos, que não estejam em nenhuma das situações de impedimento referidas acima, às quais acresce ainda a seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nos dois anos anteriores ao pedido, haja recusado qualquer apoio à habitação concedido pela BRAGAHABIT ou Câmara Municipal de Braga. <p>O acesso ao Regime de Residência Partilhada encontra-se ainda dependente da apresentação, pelo requerente, aquando da apresentação da sua candidatura, de declaração médica que ateste a sua:</p> <ol style="list-style-type: none"> Autonomia, nomeadamente para desempenho de tarefas domésticas básicas, e para o cuidado da sua higiene pessoal; Saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa; Saúde mental — inexistência de diagnóstico de patologias do foro comportamental, designadamente relacionadas com adições ou outros que previsivelmente desaconselhem a convivência, na mesma residência, com outros beneficiários, estranhos à sua esfera familiar. | <ul style="list-style-type: none"> Cabe à BRAGAHABIT fixar o número de habitações a afetar a este regime de apoio à habitação. Este constrangimento constitui limite à atribuição de apoios no âmbito deste regime, e a falta de habitações disponíveis constitui fundamento bastante para a não atribuição do apoio. Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação descritos para os anteriores regimes de apoio (critérios de apreciação positiva e negativa). <p>Trimestralmente é elaborada e afixada na sede e no sítio na internet da BRAGAHABIT uma listagem contendo a classificação relativa dos candidatos resultante da aplicação dos critérios de hierarquização.</p> |

Fonte: Regulamento n.º 479/2016, publicado em Diário da República, Série II, N.º 96, de 18 de Maio de 2016.

Código de Verificação: ALG5G73NNKT49NANNKX98077
Verificação: <https://braga.balcaoaletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSistema Público de Gestão da Câmara Municipal de Braga

Promovido por:



Projetos e Instrumentos de Programação

Para além dos regimes de apoio à habitação, enquanto instrumentos de política municipal, há ainda a referir a existência de um conjunto de outros projetos, instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal, passíveis de mobilização na operacionalização da estratégia local de habitação. A política de habitação deverá apresentar, por isso, uma estreita articulação e sinergia com outras linhas de política local complementares, como sejam o planeamento e ordenamento territorial, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, a inclusão social e a integração de comunidades desfavorecidas.

De entre as políticas anteriormente mencionadas, recai particular relevância sobre a reabilitação urbana e a integração de comunidades desfavorecidas, recordando o terceiro objetivo da NGPH de *“criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”*.

A regulamentação da construção e do urbanismo esteve durante décadas orientada para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios. Em anos recentes, a resposta dada a esta situação consistiu na criação de “regimes excecionais”, que visam minimizar as desadequações, mas tratam a reabilitação como um caso particular e, em algumas situações, a título temporário. Atualmente, a nova realidade impõe que a reabilitação deixe de ser encarada como “exceção”, passando a ser vista como o tipo de intervenção mais corrente em matéria de edificado, e que a mesma beneficie de um quadro regulamentar adequado às suas especificidades (SEH, 2017). Fruto destes pressupostos, a reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socioterritorial. A reabilitação assume-se, aliás, a par com a habitação, como instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

A Secretaria de Estado da Habitação preconiza que para alcançar os níveis desejáveis de desenvolvimento do setor da reabilitação, urge alavancar o investimento privado em prol da reabilitação do edificado e garantir que existe um leque de instrumentos de apoio ao investimento em reabilitação, capazes de dar resposta às condições específicas deste modelo de negócio e suficientemente atrativos para incentivar a captação de investimento de diferentes tipos de promotores, sejam estes públicos ou privados. Por fim, importará ainda que estes instrumentos permitam uma majoração dos apoios consoante o fim a que se destinam os imóveis, em termos do seu contributo para as prioridades de política e função social.

A reabilitação urbana é uma prioridade de intervenção do Município de Braga, devidamente plasmada no modelo estratégico de desenvolvimento territorial do Plano Diretor Municipal (PDM), que adota princípios de colmatção urbana, de contenção do perímetro edificado e de “saldo zero”, assumindo como estratégico o investimento na reabilitação e na regeneração de determinados conjuntos edificados e espaços públicos, através da concertação de iniciativas públicas e privadas, no Centro Histórico de Braga e no seu primeiro anel de expansão urbana.

No contexto descrito, importa proceder a um breve enquadramento na política e regime de reabilitação urbana que vigora no concelho de Braga, nomeadamente a plasmada no respetivo Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).



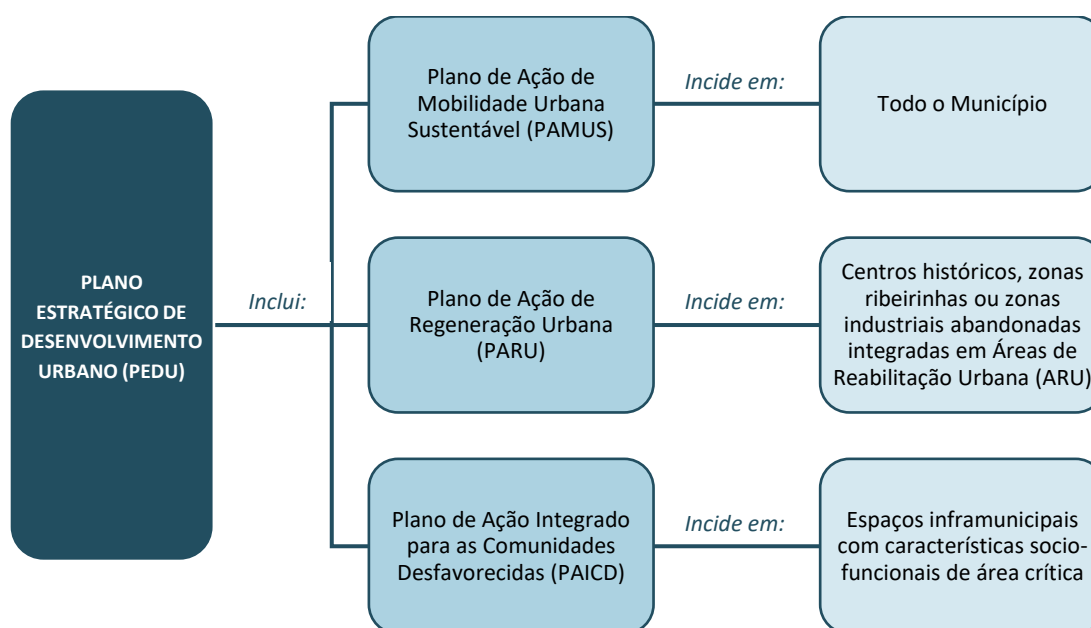
PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (PEDU)

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Braga (PEDU 2020) preconizou como desafios centrais:

- » A **compatibilização de dinâmicas distintas**, nem sempre ajustadas entre si ou com o tecido social e urbano, resultantes da intensificação da procura por visitantes e turistas e das atividades de lazer urbano, incluindo a animação noturna, que se confrontam com a manutenção de atividades (sobretudo comerciais) tradicionais e diferenciadoras, embora modernizadas, com a proteção e valorização do património histórico e com a qualidade residencial e do ambiente urbano.
- » A **transformação do modelo residencial no centro da cidade**, adaptando os edifícios, os alojamentos e o sistema de mobilidade aos novos padrões de procura (famílias menos numerosas e mais jovens, idosos residentes, estudantes, profissionais qualificados) sem gerar fenómenos de gentrificação nas camadas da população de menores recursos – incluindo as comunidades residentes em bairros sociais.
- » A **inversão da tendência de crescimento do automóvel como meio de transporte preferencial**, o que implica uma mudança na política municipal de anos recentes ao nível da gestão de tráfego e estacionamento e o estímulo à utilização de modos suaves e da qualidade do sistema de transporte coletivo, dentro da cidade e nas ligações com o exterior.
- » A **afirmação da cidade enquanto ativo** muito relevante do modelo de competitividade e desenvolvimento económico regional, reforçando a sua centralidade, tal como preconizado pelo Plano Estratégico de Desenvolvimento Económico de Braga 2014-2026.

O PEDU 2020 exigiu uma concertação entre instrumentos de Política de Ordenamento, de Planeamento e Urbanismo, nas áreas de regeneração urbana (Plano de Ação para a Regeneração Urbana – PARU), de mobilidade (Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável – PAMUS) e de intervenção social (Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas – PAICD).

Figura 7 | Instrumentos e incidências do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)



Fonte: Abordagens Territoriais Integradas, NORTE 2020 (adaptado).



De entre os instrumentos supracitados, destacam-se, no contexto da presente Estratégia Local de Habitação, os diretamente relacionados com a reabilitação urbana e o apoio às comunidades desfavorecidas, que a seguir se apresentam e descrevem sinteticamente.

Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)

O Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o município de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

A intervenção estruturada no PAICD de Braga toma como prioritários três bairros sociais da cidade (Santa Tecla, Enguardas e Complexo Habitacional do Picoto), que correspondem a modelos urbanísticos diversificados mas que concentram comunidades residentes marcadas por fenómenos de exclusão social, emergindo como mais dramáticos os níveis de desemprego, associados à pobreza (muitos agregados dependentes de prestações sociais) aos problemas relacionados com a população jovem (abandono e insucesso escolar, em linha com baixos níveis gerais de qualificação escolar nestas comunidades, em contraste com o padrão médio da cidade, onde a população residente tem dos mais elevados níveis de qualificação do país) e a uma ambiente urbano degradado, agravado pelo mau estado de conservação da maioria dos edifícios.

O PAICD estrutura-se em 3 medidas:

- ▶ **Reabilitação de habitações** (incluindo, no caso das Enguardas, através da disponibilização de um instrumento financeiro para os blocos residenciais de propriedade privada);
- ▶ **Requalificação de equipamentos coletivos locais;**
- ▶ **Requalificação de espaços públicos e coletivos.**

Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)

O Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o município de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Na sua componente referente ao PARU, o PEDU Braga 2020 reforça uma perspetiva de consolidação e colmatção da malha urbana da cidade, justificando a definição de novas ARU e a alteração da ARU de Braga Sul, como resultado da necessidade de articular a ARU do Centro Histórico com as áreas de expansão da cidade e também de alargar a dinâmica privada da reabilitação urbana a toda a malha consolidada da cidade, contribuindo para dar maior coerência aos territórios abrangidos por políticas específicas de reabilitação e regeneração urbana. Através de projetos estruturantes nestas áreas, o município procura promover a regeneração urbana, como também alargar a dinâmica privada da reabilitação urbana a toda a malha consolidada da cidade.



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) correspondem a áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justificam uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. A ORU, por sua vez, correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

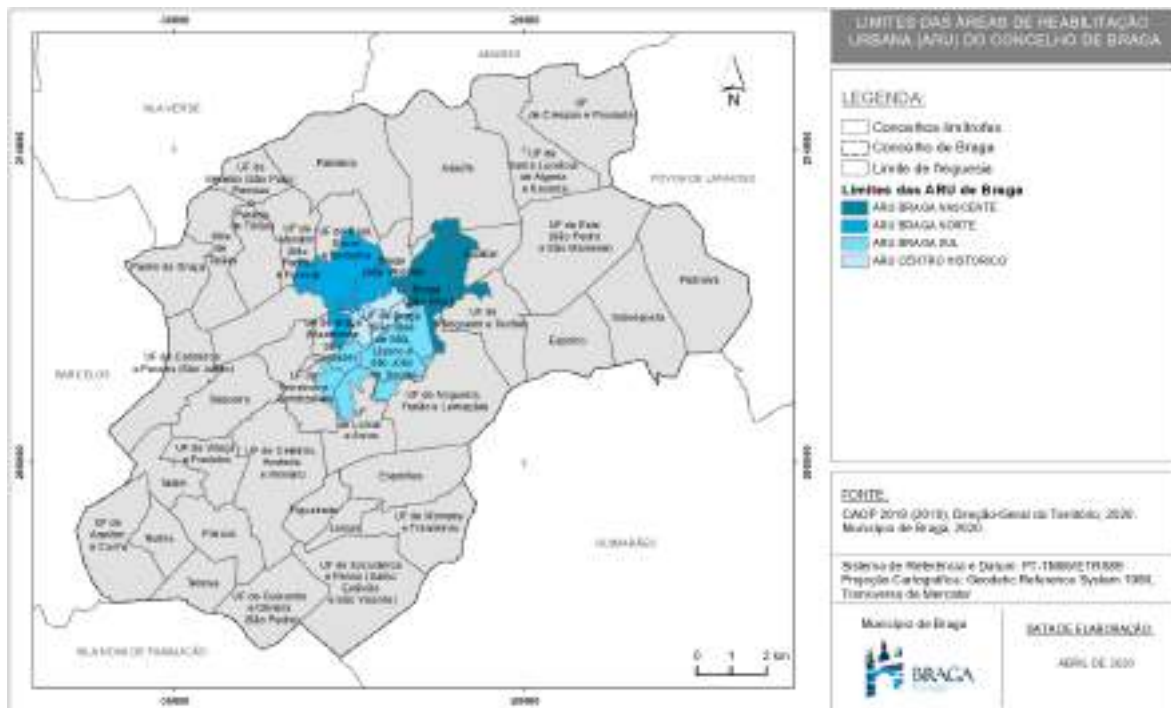
No território do concelho de Braga encontram-se delimitadas quatro ARU, designadamente:

- ▶▶ **ARU do Centro Histórico**, aprovada pela Assembleia Municipal a 07-12-2011, e publicada em Diário da República n.º 6, 2ª Série, de 09-01-2012, sob o Aviso n.º 259/2012.
- ▶▶ **ARU de Braga Sul**, aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de 07-10-2016, publicada em Edital N.º ED/41/2017 de 13-02-2017 e em Diário da República, 2.ª série, N.º 44 de 02-03-2017, sob o Aviso n.º 2216/2017. A alteração da respetiva delimitação foi deliberada pela Assembleia Municipal, a 28-02-2020, e publicada em Diário da República, n.º 59, Série II de 24-03-2020, sob o Aviso n.º 4958/2020.
- ▶▶ **ARU de Braga Nascente**, aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de 07-10-2016, publicada em Edital N.º ED/41/2017 de 13-02-2017 e em Diário da República, 2.ª série, N.º 44 de 02-03-2017, sob o Aviso n.º 2216/2017. A alteração da respetiva delimitação foi deliberada pela Assembleia Municipal, a 28-02-2020, e publicada em Diário da República, n.º 59, Série II de 24-03-2020, sob o Aviso n.º 4958/2020.
- ▶▶ **ARU de Braga Norte**, aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de 07-10-2016, publicada em Edital N.º ED/41/2017 de 13-02-2017 e em Diário da República, 2.ª série, N.º 44 de 02-03-2017, sob o Aviso n.º 2216/2017. A alteração da respetiva delimitação foi deliberada pela Assembleia Municipal, a 28-02-2020, e publicada em Diário da República, n.º 59, Série II de 24-03-2020, sob o Aviso n.º 4958/2020.

A delimitação geográfica de cada uma das quatro ARU em vigor no concelho de Braga é apresentada no Mapa 2.



Mapa 2 | Limites das ARU do concelho de Braga (2020)



ARU do Centro Histórico

O Centro Histórico de Braga abrange uma área com cerca de 165 hectares que se desenvolve pelas sete freguesias historicamente urbanas (Sé, Cidade, São João do Souto, Maximinos, São José de São Lázaro, São Victor e S. Vicente). A delimitação da ARU do Centro Histórico decorre da conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) existente desde 1979 no seu núcleo medieval, alargada aproximadamente ao atual limite em 1996.

Os objetivos nucleares de reabilitação para esta ARU passam por:

- ▶▶ Procurar **fixar** no Centro Histórico:
 - Novos residentes, com perfis diversos,
 - Atividades mais qualificadas e associadas à criatividade, às tecnologias e ao conhecimento,
 - Visitantes e turistas de mercados mais segmentados.
- ▶▶ Procurar **oferecer** no Centro Histórico:
 - Um mercado de arrendamento de habitação mais dinâmico,
 - Um tecido económico e empresarial renovado, moderno e mais dinâmico,
 - Novos conceitos de oferta comercial e de lazer,
 - Espaços públicos e coletivos confortáveis, atrativos e estimulantes,
 - Uma oferta cultural diversa e multifacetada,
 - Uma identidade reconhecida nos seus diversos ícones (históricos, religiosos, científicos e tecnológicos),
 - Uma cidadania ativa e participante.



Importa salientar que o Centro Histórico de Braga concentra serviços, comércio, equipamentos de saúde, ensino, culturais, sendo por esses motivos, o Centro Histórico muito dinâmico e ativo, durante o dia. É intensa e é acentuado o número de população que este suporta, numa base diária.

ARU de Braga Sul

A atual delimitação da ARU de Braga Sul teve em conta um conjunto de pressuposto específicos, concretamente:

- ▶▶ A necessidade de regenerar o eixo da Avenida, a relação entre o Parque da Ponte, o Parque de Exposições, o Estádio e o Monte do Picoto, o Centro Histórico de Braga e as áreas adjacentes, compostas pelos Centros Comerciais de 2ª geração;
- ▶▶ Abranger o conjunto de bairros de matriz social, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitavam de melhorias ao nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Bairro Social de Santa Tecla, Complexo Habitacional do Picoto, Bairro Social Ponte dos Falcões, Bairro Nogueira da Silva, Bairro da Imaculada Conceição, Bairro Duarte Pacheco);
- ▶▶ Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano (urbanizações e loteamentos do Fujacal, do Carandá, da Quinta de Sotto Mayor, da Quinta de Santa Tecla, da Quinta da Capela, Quinta de Santo Adrião, da Fumbral, entre outras);
- ▶▶ Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Sul, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, possibilitando a qualificação e melhoria das articulações entre as várias áreas (Av. da Liberdade, 31 Janeiro, Rua Monsenhor Airosa / Rua do Couteiro...);
- ▶▶ Abarcar edifícios industriais devolutos em presença na área Sul da cidade (antiga fábrica Fumbral, antiga fábrica Sarotos, entre outros);
- ▶▶ Abarcar todo o complexo industrial e empresarial de Ferreiros, com perspetiva de crescimento.

Em função dos pressupostos supracitados e em consonância com as orientações estratégicas de desenvolvimento urbano plasmadas nos diversos instrumentos de planeamento e gestão territorial, fixaram-se para este território objetivos específicos que constituem um compromisso a prosseguir:

- ▶▶ **Aumentar o nível de articulação urbana** entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
- ▶▶ **Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição** das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas;
- ▶▶ **Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos**, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
- ▶▶ **Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos**, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
- ▶▶ **Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização** das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos, contribuindo para atrair novas atividades económicas urbanas;



- ▶▶ **Valorizar e dinamizar os ativos culturais e simbólicos** que configuram o interesse patrimonial do Sítio dos Galos;
- ▶▶ **Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais** no setor sul da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- ▶▶ **Incentivar a reabilitação e refuncionalização de grandes unidades industriais abandonadas**, com capacidade para induzirem uma dinâmica local de reabilitação urbana;
- ▶▶ **Promover a reabilitação de conjuntos edificados** favorecendo, designadamente, a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na cidade.
- ▶▶ **Promover a regeneração urbana** da Avenida da Liberdade potenciando a relação entre o Centro Histórico e o Parque da Ponte, Monte do Picoto e Parque de Exposições de Braga.

ARU de Braga Nascente

A delimitação da ARU de Braga Nascente procura enfatizar a articulação do Centro Histórico com o seu primeiro anel de expansão urbana, favorecendo assim o “contágio” das dinâmicas de reabilitação e requalificação em curso no Centro Histórico. Com efeito, assumiu como pressupostos base:

- ▶▶ Reforçar a oferta de espaços verdes urbanos, estando prevista a criação de um eco-parque na área verde que engloba o Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no século XVIII, designado por “Sete Fontes”, aliás alvo de um Plano de Pormenor de Salvaguarda, que está a ser elaborado pelo Município;
- ▶▶ Abracar o conjunto de grandes equipamentos em presença, com destaque para o Campus Universitário de Gualtar da Universidade do Minho, o Hospital de Braga, a Escola de Ciências da Saúde da Universidade do Minho, o INL - Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia, bem como outros previstos, caso do MEDTECH e do Innovation Arena, melhorando a articulação destes grandes equipamentos com os tecidos edificados e infraestruturas pré-existentes;
- ▶▶ Abranger o conjunto de bairros de matriz social, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitam de melhorias ao nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Bairro da Alegria, Bairro Social das Enguardas);
- ▶▶ Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e sérias carências ao nível da hierarquização viária, da acessibilidade pedonal, do acesso às garagens privadas e estacionamento automóvel (Areal de Cima, Areal de Baixo);
- ▶▶ Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Nascente, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, possibilitando a qualificação e melhoria das articulações entre as várias áreas, em especial na ligação do Centro Histórico ao Pólo da Universidade do Minho (Rua de D. Pedro V/Rua de Santa Cruz). Resolução de conflitos em pontos de especial tensão, que implicam vários níveis de atravessamento, como é o caso da Rotunda das Piscinas (Eixo Norte/Sul, Rodovia) e envolvente, amenizando o “efeito barreira” que a variante urbana constitui;
- ▶▶ Englobar edifícios industriais abandonados e/ ou em ruína em presença na área Nascente da cidade, com destaque para a antiga Fábrica Confiança.



Fixou-se que a estratégia de intervenção para a reabilitação desta área da cidade de Braga deveria assentar nos seguintes objetivos específicos:

- ▶▶ **Aumentar o nível de articulação urbana** entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
- ▶▶ **Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos**, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
- ▶▶ **Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos**, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
- ▶▶ **Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais** da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- ▶▶ **Promover a mobilidade sustentável** através essencialmente dos modos ciclável e pedonal.

ARU de Braga Norte

A área de intervenção delimitada pela ARU de Braga Norte apresenta um perfil residencial relativamente expressivo, muito devido à existência de bairros sociais e aglomerados habitacionais junto à fronteira sul para com a área consolidada do Centro Histórico.

A estratégia para esta ARU vai no sentido de dotar esta área de elementos urbanísticos e ambientais qualificados, com capacidade para lhe conferirem o estatuto de polo urbano atrativo dentro das funções desportivas, de lazer e residenciais.

Foram definidos os seguintes objetivos específicos norteadores da intervenção para a reabilitação desta área:

- ▶▶ **Definir as condições da desejável ocupação das áreas vazias e expectantes**, da sua articulação com as áreas envolventes mais próximas e de consolidação da malha urbana existente;
- ▶▶ **Valorizar os núcleos históricos de matriz rural**, preservando, quando possível, a integridade remanescente e incentivando a reabilitação do parque edificado privado;
- ▶▶ **Requalificar as áreas ocupadas por bairros de matriz social**, nas vertentes edificadas e de espaços públicos, conferindo-lhes um maior grau de urbanidade;
- ▶▶ **Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação de zonas urbanizadas intersticiais** atualmente sem qualquer identidade e frequentemente descaracterizadas;
- ▶▶ **Salvaguardar mecanismos de gestão e acompanhamento à ocupação dos vazios e áreas expectantes** que garantam a coerência, integração e qualidade da área de intervenção no seu todo (utilizações efémeras);
- ▶▶ **Reestruturar toda a rede viária interna** à área de intervenção e melhorar a sua articulação com rede exterior (nas componentes rodoviária, ciclável e pedonal);
- ▶▶ **Melhorar o sistema de transporte público de passageiros** através da construção de um Interface Multimodal junto à estação ferroviária que contribua para desviar o tráfego de pesados de passageiros da cidade, melhorando o ambiente urbano e permitindo uma intervenção de refuncionalização e integração urbana da atual Central de Camionagem;
- ▶▶ **Valorizar os recursos e equipamentos** existentes na área de intervenção, com prioridade para o projeto da piscina municipal e para o Convento de S. Francisco;



- ▶▶ **Estruturar soluções de estacionamento** na envolvente sul do Estádio Municipal que permitam não colidir com as funcionalidades e os perfis de ocupação da rede viária envolvente, em especial no Bairro da Misericórdia;
- ▶▶ **Melhorar a relação e qualificar as fronteiras** entre as áreas urbanizadas e as áreas naturalizadas;
- ▶▶ **Encontrar soluções qualificadas de inserção de estruturas edificadas e agrícolas** ainda existentes na malha urbana envolvente e em consolidação.

INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Existe um conjunto diversificado de mecanismos de apoio e estímulo passíveis de mobilização para a implementação de ações e projetos de reabilitação urbana, quer de iniciativa pública, quer privada. De entre este conjunto de instrumentos, apoios e incentivos, importa detalhar os de natureza fiscal ou regulamentar e os de natureza financeira.

Instrumentos de natureza fiscal ou regulamentar

A aprovação da delimitação das ARU habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, mediante algumas normas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passou a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

O artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Considerando assim o que foi exposto anteriormente, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. *Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo*



imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”.

Os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados pelas ARU e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

| | |
|-----------------------------|--|
| IMI | <ul style="list-style-type: none"> • Isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para a habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do nº2 do artigo 45º do EBF). |
| IMT | <ul style="list-style-type: none"> • Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c) do nº 2 do artigo 45º do EBF). |
| IRS | <ul style="list-style-type: none"> • Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 4 do artigo 71º do EBF). |
| Mais-valias | <ul style="list-style-type: none"> • Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU (nº 5 do artigo 71º do EBF). |
| Rendimentos Prediais | <ul style="list-style-type: none"> • Tributação à taxa reduzida de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação urbana (nº 7 do artigo 71º do EBF). |

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (nº 1 do artigo 71º do EBF).

Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC (n.º 2 e 3 do artigo 71º do EBF).

O regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o



artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado, premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva) e, por outro, penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa) (Quadro 4). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Quadro 4 | Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal

| IMPOSTO | ENQUADRAMENTO LEGAL | BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO |
|---------|---------------------------|---|
| IMI | Artigo 112º do CIMI (nº3) | Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas |
| | Artigo 112º do CIMI (nº6) | Minoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU |
| | | Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU |
| | Artigo 112º do CIMI (nº7) | Redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados |
| | Artigo 112º do CIMI (nº8) | Majorar até 30% a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados |

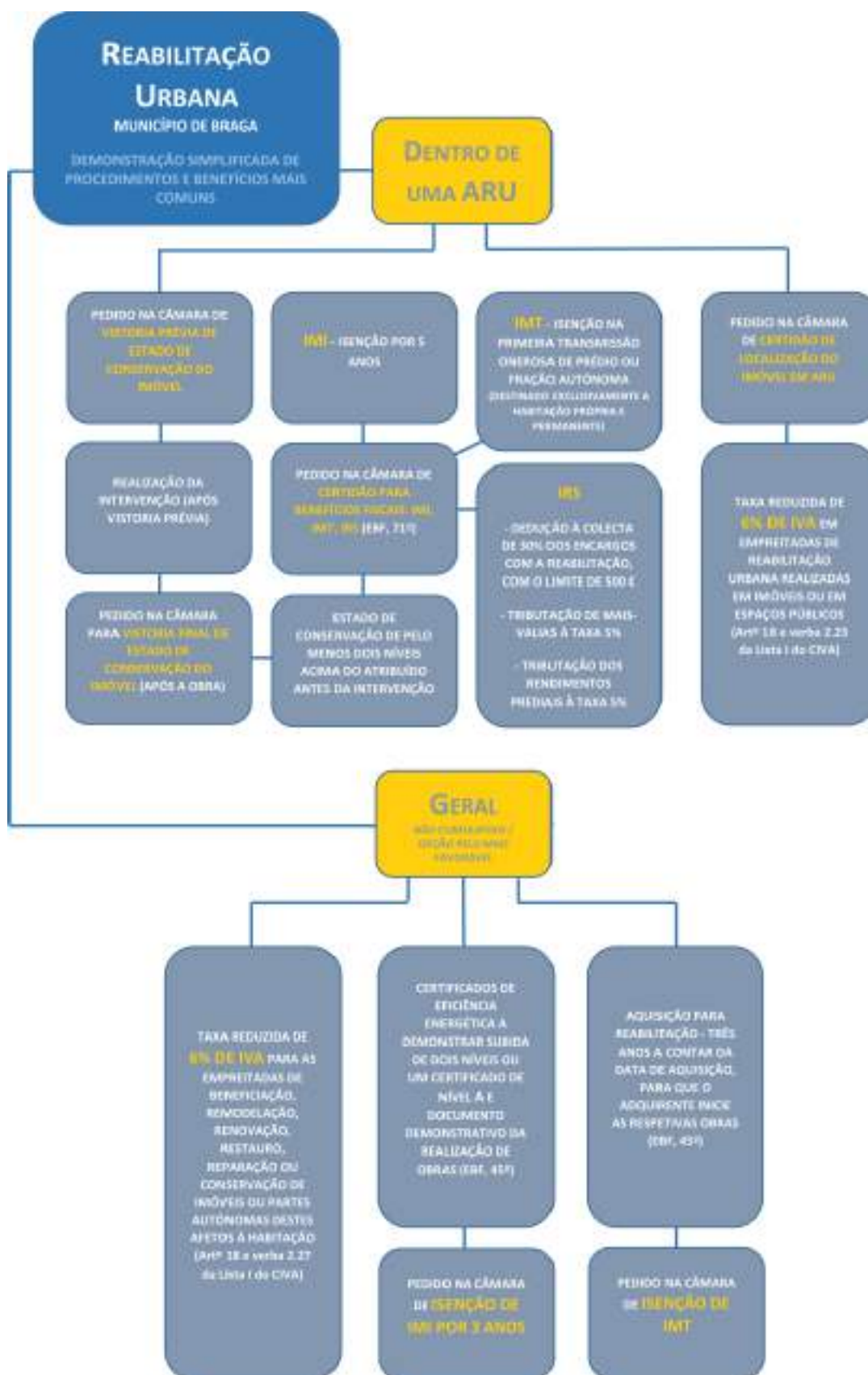
Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Estas majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

O quadro geral dos benefícios fiscais e regulamentares e dos procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto deles beneficiar é apresentado na Figura 8.



Figura 8 | Quadro geral de procedimentos e benefícios à reabilitação urbana



Fonte: Portal da Regeneração Urbana, Município de Braga (2020)



Instrumentos de natureza financeira

Dada a complexidade de que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito, os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

O Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Na sequência do exposto, há a salientar a existência de outros instrumentos de financiamento a ações de reabilitação por parte dos agentes privados, em consonância com a matriz de instrumentos e objetivos da NGPH já apresentada neste documento, nomeadamente no que respeita aos instrumentos determinados para o seu objetivo “3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”. Neste contexto, destacam-se os seguintes instrumentos:

- ▶▶ **Reabilitar para Arrendar** - visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional;
- ▶▶ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** - apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de ARU definidas pelos municípios ou enquadrados no PAICD;
- ▶▶ **Casa Eficiente 2020** - envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação;
- ▶▶ **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética** - apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.



SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

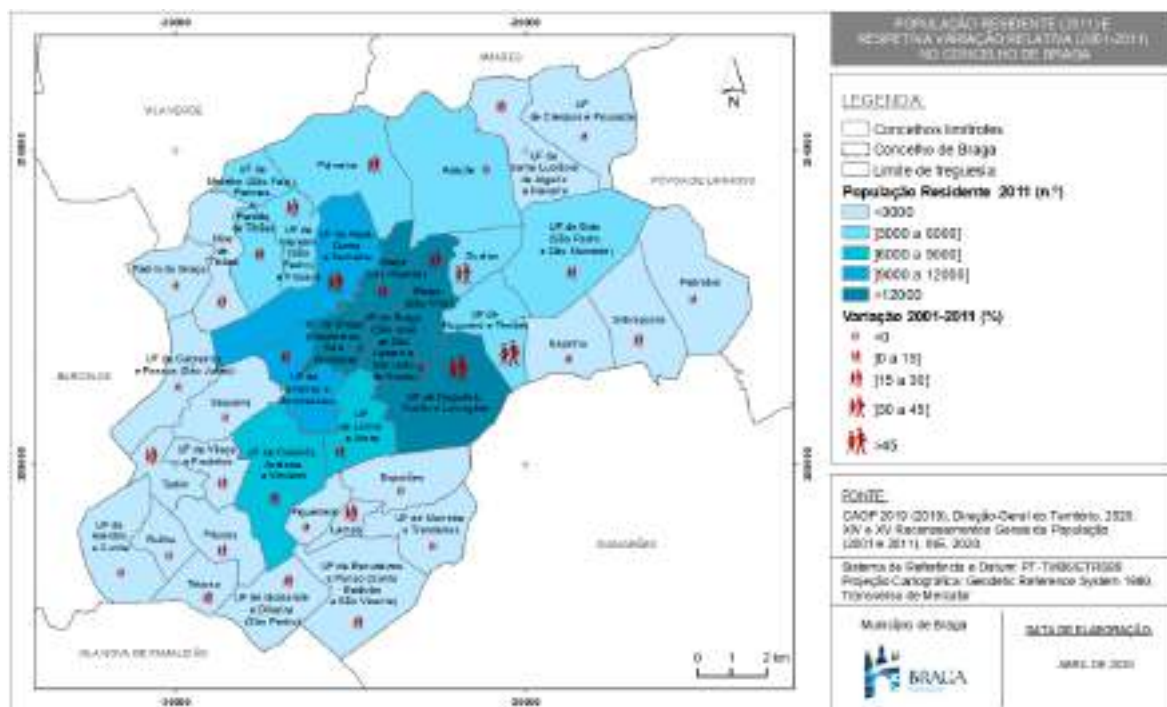
A síntese de diagnóstico pretende proporcionar uma sistematização de referenciais de caracterização do parque habitacional do concelho de Braga, das suas condições de habitabilidade, do seu estado de conservação e da sua condição social, tendo em conta a dinâmica demográfica e o mercado habitacional, considerados de grande relevância para a definição da estratégia local de habitação.

Com efeito, no presente capítulo será estabelecida uma síntese dos principais fatores (oportunidades, ameaças, forças de mudança e fragilidades existentes) decorrentes do diagnóstico habitacional, com particular incidência no estado de conservação e nas condições de habitabilidade, numa perspetiva quantitativa e qualitativa. À sistematização dos principais fatores, seguir-se-á a definição de uma matriz SWOT. A definição da matriz SWOT e subsequente definição estratégica terá por base o diagnóstico realizado nos capítulos anteriores.

CONTEXTO DEMOGRÁFICO

Em termos de dinâmica demográfica, o concelho de Braga regista um **crésimo de população residente** entre 2001 e 2011, traduzido por uma variação positiva de 10,54% (17302 habitantes). Ao nível das freguesias a tendência é heterógena (Mapa 3), sendo que 23 freguesias assinalam um acréscimo do número de residentes, enquanto as restantes 14 evidenciam uma perda de efetivos.

Mapa 3 | População residente (2011) e respetiva variação relativa (2001-2011) no concelho de Braga



Com o maior acréscimo do número de residentes destacam-se a União das freguesias de Nogueiró e Tenões (61,04%), Gualtar (38,85%) e a União das freguesias de Real, Dume e Semelhe (32,97%). Em oposição, são as freguesias de Ruílle (-12,56%), Espinho (-11,47%) e Sequeira (-10,79%) assinalam as maiores quebras em termos percentuais. Em 2011, distinguem-se as freguesias de São Vítor (16,33%), União das freguesias de



Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (8,03%), União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (7,88%), São Vicente (7,29%) e União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (7,19%), por, em termos comparativos, apresentarem o maior número de residentes. Estas cinco freguesias agregam, no seu conjunto, quase metade da população residente no concelho de Braga (46,73%). Uma segunda análise da variação da população residente demonstra que, entre os anos 2011 e 2018, a mesma mantém-se positiva, porém com um acréscimo de apenas 0,2% dos efetivos.

À data dos censos de 2011, o concelho de Braga regista uma **densidade populacional** de 989,6 habitantes por km², assistindo a uma variação positiva de 10,41% em relação a 2001. Ao nível das freguesias, são as freguesias de São Vítor (7258,5 habitantes por km²), União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (5881,1 habitantes por km²), União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (5676,9 habitantes por km²) e São Vicente (5189,7 habitantes por km²) que apresentam as maiores densidades populacionais. Em oposição, as freguesias de Pedralva (137,6 habitantes por km²), União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra (159,9 habitantes por km²) e União das freguesias de Crespos e Pousada (183,6 habitantes por km²) são as que registam o menor número de residentes por unidade de área. No período 2011-2018, o concelho de Braga regista um aumento ténue do número de habitantes por km² de 0,23%.

Em termos de **distribuição etária da população residente**, regista-se uma preponderância do grupo etário dos 25 aos 64 anos (população adulta), o qual representa mais de metade do total de residentes (58,31%). Os grupos etários mais jovens (dos 0 aos 14 anos e dos 15 aos 24 anos) apresentam também um peso significativo no panorama demográfico geral (28,52%), ainda que tenham registado um decréscimo entre os anos de 2001 e 2011 (-3,47% e -17,06%, respetivamente). A população idosa, ainda que menos representativa a nível geral, regista o acréscimo mais expressivo no período intercensitário (34,51%). No total, em termos percentuais, assistiu-se a uma quebra de -20,52% da população entre os 0 e os 24 anos e a um aumento de 34,51% da população com 65 e mais anos entre 2001 e 2011 e, no período entre 2011 e 2018, verifica-se uma quebra de -17,60% e um aumento de 26,32%, respetivamente.

No que concerne à **taxa de natalidade**, no último ano censitário, o concelho de Braga regista uma taxa de natalidade de 10,0‰, assinalando um decréscimo de -3,0‰ face a 2001. No ano 2018, a taxa de natalidade sofre um decréscimo ligeiro (-0,6‰), registando à data 9,6‰. Nas freguesias do concelho de Braga, no período intercensitário 2001-2011, é possível constatar que a tendência evolutiva não é homogénea, sendo que 32 freguesias evidenciam uma variação negativa desta taxa e 5 registam uma variação positiva. As variações negativas oscilaram entre os -0,39‰ observados na freguesia de Lamas e os -11,36‰ registados na União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião). Quanto às variações positivas, oscilam entre os 0,11‰ contabilizados na União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede) e os 3,11‰ observados em Tadim.

Quanto à **taxa de mortalidade**, o território concelhio regista, no ano censitário de 2011, um valor de 5,9‰, o que representa um decréscimo de -0,8‰ face a 2001. No entanto, em 2018 o concelho regista uma taxa de 7,0‰, o que significa um aumento desta taxa desde 2011 (1,1‰). Ao nível das freguesias, a tendência não é uniforme, observando-se uma variação negativa desta taxa em 21 freguesias, uma variação positiva em 15 freguesias e uma freguesia sem variação (São Vicente). As variações negativas da taxa de mortalidade, no período em análise, oscilaram entre os -10,37‰ registados na freguesia de Pedralva e os -0,11‰ observados na União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações. As variações positivas variaram entre os 6,57‰ contabilizados na freguesia de Ruílle e os 0,22‰ verificados na União das freguesias de Morreira e Trandeiras.

No período em análise, e em concreto nos anos 2001, 2011 e 2018, o **índice de juventude** no concelho de Braga é de 173,0%, 124,2% e 86,4%, respetivamente, traduzindo um decréscimo de -48,8% entre 2001 e 2011



e um decréscimo de -37,8% entre 2011 e 2018. À data dos censos de 2011, são 29 as freguesias que assinalam um índice de juventude superior a 100%, o que significa que contabilizam um maior número de jovens entre os 0 e os 14 anos do que residentes com idade igual ou superior a 65 anos. Em contrapartida, são 7 as freguesias que apresentam um índice inferior a 100% e 1 regista um valor de 100%. No mesmo ano, os maiores índices de juventude registam-se nas freguesias de Lamas (209,09%), União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (194,69%) e União das freguesias de Lomar e Arcos (180,24%). Em oposição, é na União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (62,80%) e em Sequeira (69,35%) que se observam os menores índices.

Relativamente ao **índice de envelhecimento**, o concelho de Braga regista um acréscimo entre 2001 e 2011 (22,7%) assim como entre 2011 e 2018 (35,2%). Numa análise ao nível das freguesias do concelho de Braga, é possível aferir que o índice de envelhecimento é superior a 100% em 7 freguesias e 29 freguesias apresentam um índice inferior a 100% e 1 assinala um índice de 100% (Espinho). Em 2011, os índices de envelhecimento mais expressivos são registados em União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (159,24%), Sequeira (144,21%) e Adaúfe (130,26%). Em contrapartida, as freguesias de Lamas (47,83%), União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (51,36%) e União das freguesias de Lomar e Arcos (55,48%) assinalam os menores índices de envelhecimento a nível concelhio.

A **tipologia de famílias** predominante no concelho de Braga é a família clássica (99,84% em 2001 e 99,83% em 2011), aumentando em termos absolutos no último ano censitário. Relativamente às famílias institucionais, entre 2001 e 2011, também se regista um aumento de 24 famílias. Ao nível das freguesias, observa-se que todas sofreram um aumento de famílias clássicas entre 2001 e 2011, tendo este sido mais expressivo na freguesia de Braga (São Vítor) (2576 famílias) e menos significativo nas freguesias de Ruilhe (1 família) e Espinho (4 famílias). Relativamente às famílias institucionais, no ano 2011, a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (20 famílias), a freguesia de Braga (São Vicente) (16 famílias), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (15 famílias) e a freguesia de Braga (São Vítor) (14 famílias) apresentam o maior número de famílias desta tipologia.

Ao analisar a **composição das famílias clássicas** no concelho de Braga, em 2011, constata-se que dominam as famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas (49%), embora seguidas proximamente pelas famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas (44%). Entre 2001 e 2011, apenas se verifica a redução das famílias com 9 ou mais pessoas (-113 famílias), salientando-se o expressivo aumento das famílias com 5 ou 6 pessoas (4210 famílias). Relativamente às famílias clássicas mais numerosas, com 5 ou 6 pessoas, com mais de 200 famílias destacam-se a freguesia de Braga São Vítor (556 famílias), a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (293 famílias), a União de freguesias de Real, Dume e Semelhe (287 famílias), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (281 famílias), a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (273 famílias), a freguesia de Braga (São Vicente) (254 famílias) e a União de freguesias de Ferreiros e Gondizalves (222 famílias). As famílias clássicas com 7 ou 8 pessoas apresentam alguma representatividade na freguesia de Braga (São Vítor) (29 famílias), na União de freguesias de Santa Lucrecia de Algeriz e Navarra (28 famílias) e na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (24 famílias). As escassas famílias clássicas com 9 ou mais pessoas estão principalmente representadas na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (9 famílias), na freguesia de Braga (São Vítor) (6 famílias) e na freguesia de Espinho (4 famílias).

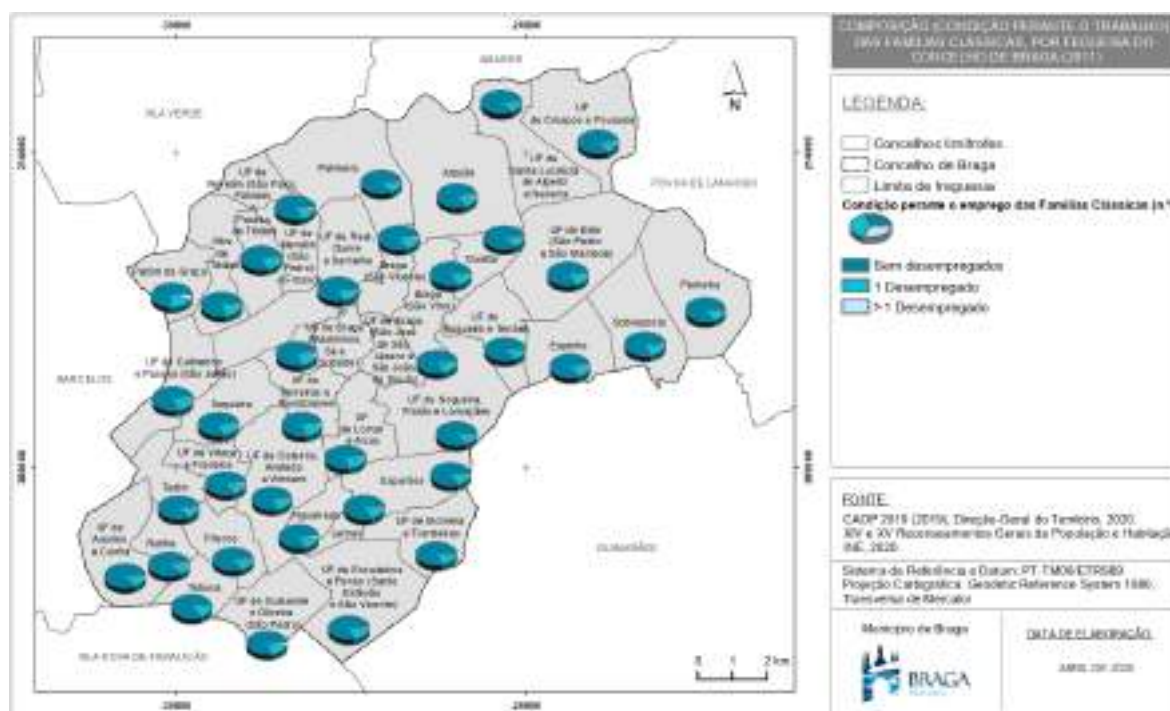
No que subjaz à **composição das famílias clássicas com base na presença de crianças** (menos de 15 anos) e **idosos** (mais de 65 anos), verifica-se que, em 2011, predominam as famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos (32,9%), não obstante da tipologia de famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos apresentar também uma expressiva representatividade (24,9%), sendo que em conjunto representam mais de 50% das famílias clássicas do território concelhio (57,8%). Ao nível da freguesia, em termos comparativos,



verifica-se uma similaridade na representatividade das famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos e das famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos. Relativamente às famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos destacam-se, com maior representatividade, a freguesia de Braga (São Vítor) (3504 famílias) e a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (1670 famílias). Quanto às famílias clássicas com pessoas com mais de 65 anos, destacam-se, com maior representatividade, a freguesia de Braga (São Vítor) (2499 famílias) e a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (1759 famílias).

Ainda referente às **famílias clássicas**, é essencial aludir à **condição perante o trabalho**, sendo que no território concelhio predominam as famílias clássicas sem desempregados (83%), seguidas pelas famílias clássicas com um desempregado (14,8%) e, por fim, as famílias com mais do que um desempregado (2,2%). Ao nível das freguesias (Mapa 4), as famílias clássicas com 1 desempregado apresentam maior expressividade nas freguesias de Braga (São Vítor) (1736 famílias), União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (891 famílias), União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto) (813 famílias), freguesia de Braga (São Vicente) (733 famílias), União de freguesias de Real, Dume e Semelhe (624 famílias), União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (570 famílias) e União de freguesias de Ferreiros e Gondizalves (520 famílias). As famílias clássicas com mais do que 1 desempregados, por sua vez, adquirem mais representatividade nas freguesias de Braga (São Vítor) (241 famílias), na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto) (139 famílias), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (133 famílias) e na freguesia de Braga (São Vicente) (119 famílias).

Mapa 4 | Composição (condição perante o trabalho) de famílias clássicas por freguesia no concelho de Braga (2011)



Em 2001, contabilizam-se 45902 **núcleos familiares** no concelho de Braga, valor que aumenta para 53914 no ano de 2011. Quanto à **estrutura etária dos filhos dos núcleos familiares**, predominam os núcleos com filhos de idade superior a 15 anos (44,1%), seguidos pelos núcleos com filhos de idade inferior a 15 anos (38,8%) e, por último, os núcleos com filhos de idade inferior a 6 anos (17,8%). Ao nível das freguesias, os núcleos familiares com filhos de idade inferior a 6 anos destacam-se na freguesia de Braga (São Vítor) (1712 núcleos familiares) e na União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (873 núcleos familiares). Relativamente



aos núcleos familiares com filhos com menos de 15 anos, as freguesias em destaque pela maior expressividade são a freguesia de Braga (São Vítor) (3485 núcleos familiares) e a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (1660 núcleos familiares). As freguesias mais representadas na categoria de núcleos familiares com filhos com mais de 15 anos, por sua vez, correspondem a Braga (São Vítor) (3518 núcleos familiares) e à União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1980 núcleos familiares).

A **projeção demográfica**, realizada para o concelho segundo o método das componentes por coortes, contemplando a análise do comportamento de variáveis como a mortalidade, a fecundidade e as migrações, indica uma diminuição da população residente no município até ao ano de 2031, traduzida por uma perda total de 9684 residentes face à população de referência (2011). O decréscimo do número de mulheres em idade fértil e, consequentemente, do número de crianças e jovens, prevê-se particularmente expressivo, refletindo um agravamento progressivo da tendência de envelhecimento populacional.

CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

No que concerne à população empregada por **setor de atividade económica**, 69,4% exerce atividade no setor terciário, 30,0% no setor secundário e apenas 0,6% no setor primário. À escala das freguesias, é possível aferir que o setor primário é o menos representativo nas 37 freguesias, com valores percentuais sempre inferiores a 5% da população empregada. Relativamente aos restantes setores, o setor terciário predomina em 31 freguesias e o setor secundário em apenas 6 freguesias, designadamente em Padim da Graça (57,4%), Tebosa (55,0%), Figueiredo (53,6%), União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (51,9%), Pedralva (50,8%) e União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro (50,0%). A representatividade do setor terciário, por sua vez, oscila entre 42,1% verificados na freguesia de Padim da Graça e os 82,3% registados na União das freguesias de Nogueiró e Tenões.

Ainda com relação à população empregada, afigura-se relevante atender também à sua distribuição pelos vários **grupos de profissões**, sendo que no concelho de Braga o grupo com maior representatividade é o grupo dos *“especialistas das actividades intelectuais e científicas”* (19,97%). Segue-se o grupo dos *“trabalhadores dos serviços pessoais, de protecção e segurança e vendedores”* (18,06%), os *“trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices”* (17,11%), os *“trabalhadores não qualificados”* (12,05%) e os *“técnicos e profissões de nível intermédio”* (11,08%).

Em termos de distribuição da população empregada por **atividade económica**, à data dos censos de 2011, é o setor das *“indústrias transformadoras”* que emprega uma maior proporção da população (19,16%), seguindo-se os setores do *“comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos”* (18,96%), da *“educação”* (12,74%), da *“construção”* (9,31%) e das *“atividades de saúde humana e apoio social”* (7,83%).

No que subjaz ao tecido empresarial local, são estudadas as **empresas por atividade económica** no concelho, verificando-se o predomínio de empresas respeitantes ao *“comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos”* (4231 empresas). Ainda com significativa representatividade assumem-se as empresas das *“atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares”* (2392 empresas) e das *“atividades administrativas e dos serviços de apoio”* (2025 empresas).

No último ano censitário, a **população ativa** no concelho de Braga representava 52,02% do total da população residente, o equivalente a 94411 indivíduos. Destes, 81971 residentes encontravam-se empregados e os restantes 12440 enfrentavam uma situação de desemprego.



Analisando o número de indivíduos **ativos por grupo etário**, constata-se que a maior proporção da população ativa tem idade compreendida entre os 25 e os 54 anos, correspondendo, no seu conjunto, a 80,78% do total de indivíduos ativos no concelho de Braga. Relativamente à população inativa, esta predomina sobre a população ativa nos restantes grupos etários, com especial relevância para os indivíduos entre os 15 e os 19 anos e com 65 ou mais anos. No que se refere à distribuição da população desempregada por grupo etário, é nas faixas etárias mais jovens (até aos 30 anos) que se constata uma maior dificuldade de integração do mercado de trabalho.

Quanto à **população inativa**, no território concelhio, mais de 50% desta população encontra-se na **situação de “reformados, aposentados ou na reserva”**, seguindo-se os residentes “estudantes” (24,5%).

O concelho de Braga registou, no período intercensitário (2001-2011), um ténue aumento da **taxa de atividade** (51,9% em 2001 para 52,0% em 2011). Para além desta variação positiva, o território concelhio regista, em 2001 e 2011, taxas superiores às verificadas nas unidades territoriais onde se enquadra. Ao nível das freguesias, a evolução da taxa de atividade não apresenta uma tendência homogénea. Com efeito, 18 freguesias assistiram a uma variação positiva desta taxa, com os aumentos a variar entre os 0,21% observados na União das freguesias de Arentim e Cunha e os 4,58% verificados na União das freguesias de Crespos e Pousada. Em contrapartida, foram 19 as freguesias que registaram uma quebra na taxa de atividade, com os decréscimos a oscilarem, entre os -0,22% observados na União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos e os -4,06% verificados na freguesia de Lamas.

À data dos censos de 2011, Braga regista uma **taxa de desemprego** de 13,2%. Quanto à evolução das taxas de desemprego por freguesia, os dados evidenciam uma tendência uniforme, com as 37 freguesias do concelho a apresentar um incremento desta taxa no período intercensitário. Note-se que o menor aumento desta taxa ocorre na União das freguesias de Crespos e Pousada (2,26%) e o mais expressivo em Padim da Graça (15,14%).

O território concelhio contabiliza, em 2011, um total de 12440 residentes em **situação de desemprego**, dos quais 9949 procuram um novo emprego (79,98%) e 2491 procuram o primeiro emprego (20,02%). Em todas as freguesias predomina a procura de um novo emprego, com destaque para as freguesias de Espinho (88,52%), União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (88,41%) e Figueiredo (88,24%), onde a proporção de desempregados à procura de novo emprego excede os 88%. Quanto aos desempregados à procura do primeiro emprego, distinguem-se as freguesias de Tadim (28,33%), Adaúfe (25,66%) e União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra (25,53%), com valores percentuais acima dos 25%.

Ainda no que concerne à estrutura do emprego, o **principal meio de vida** da população residente no território concelhio, a partir dos 15 anos de idade, é o trabalho (53,25%), o segundo é a reforma/ pensão (21,45%) e o terceiro é a carga da família (15,63%). O subsídio de desemprego também assume relativa significância como fonte de rendimento, abrangendo 3,83% da população residente no concelho. Ao nível das freguesias, o trabalho surge como o principal meio de vida em todas as freguesias, com destaque para a União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (61,84%) e União das freguesias de Nogueiró e Tenões (58,40%), onde se verificam os valores percentuais mais expressivos. A reforma/ pensão, em termos de volume da população, tem destaque nas freguesias de Sequeira (29,59%), União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (28,94%) e Ruilhe (28,53%), por serem aquelas em que este é mais significativo. O meio de vida a cargo da família evidencia-se particularmente em Esporões (18,50%), União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos (18,11%), Figueiredo (17,75%), Padim da Graça (17,37%) e Espinho (17,15%).



Na ótica do quadro educativo geral, a **taxa de analfabetismo** decresceu no último período intercensitário 2001-2011 (-2,4%), apresentando o território concelhio uma taxa de analfabetismo (3,35%) claramente inferior às observadas nas NUT III – Cávado (4,49%), NUT II – Norte (5,00%) e NUT I – Continente (5,19%).

No que se refere ao **grau de instrução mais elevado completo**, verifica-se que o 1.º ciclo do ensino básico é o nível de instrução mais representativo, na medida em que uma maior percentagem da população residente apresenta este grau completo (21,19%). A proporção da população residente sem qualquer grau de instrução também apresenta um peso significativo (16,70%). O concelho regista ainda as maiores proporções de população residente com o ensino superior completo, contabilizando 16,10% da população residente. Numa análise ao nível da freguesia, é possível aferir que em 32 freguesias predomina a população residente com o 1.º ciclo do ensino básico completo, enquanto nas 5 restantes é o ensino superior que adquire maior representatividade, nomeadamente a União das freguesias de Nogueiró e Tenões (35,7%), a União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (28,9%), São Vítor (23,3%), Gualtar (22,3%) e São Vicente (19,1%).

Em relação ao **rendimento médio mensal**, em 2011, Braga apresentava um valor de ganho médio mensal de 964,00€. Em 2017, os valores aumentam ligeiramente, para um valor de ganho médio mensal de 1038,70€. No enquadramento da NUT III – Cávado, o concelho de Braga apresentava, em 2011, o maior valor do ganho médio mensal comparativamente com os restantes concelhos integrantes desta unidade territorial.

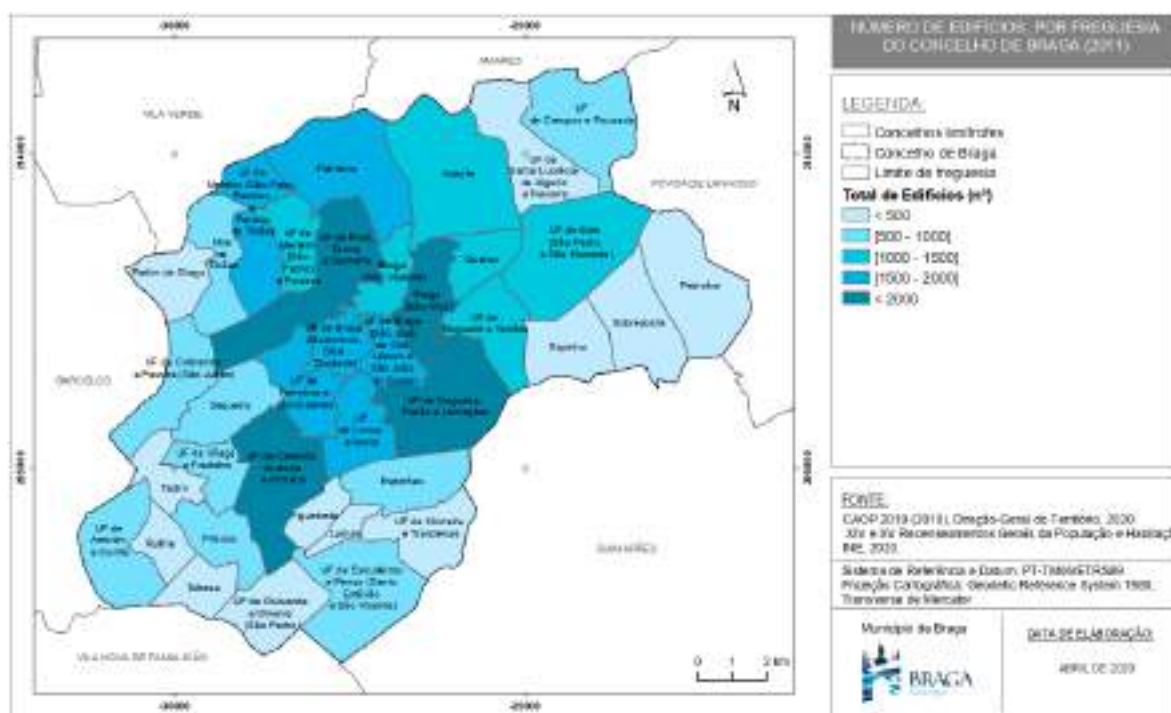
PARQUE EDIFICADO

Em termos da caracterização do parque edificado, o concelho de Braga apresenta um aumento do **número de edifícios clássicos** no último período intercensitário, traduzido numa variação positiva de 19,05%, o equivalente a um acréscimo de 6224 edifícios, contabilizando-se, no ano 2011, 38892 edifícios. No mesmo ano, as freguesias com um maior número de edifícios clássicos são Braga (São Vítor) (2720 edifícios clássicos), a União de freguesias de Real, Dume e Semelhe (2662 edifícios clássicos) e a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lameiras (2526 edifícios clássicos) (Mapa 5). Em oposição, as freguesias com um menor número de edifícios clássicos correspondem a Lamas (219 edifícios clássicos e 289 alojamentos), Figueiredo (332 edifícios clássicos e 436 alojamentos), União de freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (339 edifícios clássicos e 375 alojamentos) e Tebosa (382 edifícios clássicos e 430 alojamentos). É importante salientar que excecionalmente a União de freguesias de Braga (Maximino, Sé e Cidade) e União de freguesias Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) apresentam, no último período intercensitário, uma pequena diminuição no número de edifícios clássicos (-37 e -393 edifícios, respetivamente).

Ao relacionar o edificado existente no concelho de Braga com a população residente, em 2011, verifica-se uma razão de 4,7 pessoas por edifício, enquanto relativamente às famílias clássicas observa-se uma razão de 1,6 famílias por edifício.



Mapa 5 | Número de edifícios por freguesia do concelho de Braga (2011)



Em relação à **época de construção** dos edifícios clássicos, regista-se uma predominância de edifícios clássicos construídos entre 1981 e 1990, que representam 17,8% dos edifícios clássicos, no ano 2011. Em conjunto com os edifícios construídos entre 1971-1980, estes perfazem 33% dos edifícios clássicos e, contabilizando os edifícios construídos entre 1996-2005, correspondem a mais de metade dos edifícios clássicos (56,4%). Na freguesia de Braga (São Vicente) (1044 de 1462 edifícios), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1287 de 1761 edifícios), na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (1547 de 1796 edifícios) e na União de freguesias de Crespos e Pousada (402 de 555 edifícios) predominam, de forma geral, os edifícios clássicos construídos entre 1919 e 1995, com valores entre os 10% e 20%. A União de freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra (57 de 398 edifícios) com 14,3%, destaca-se pela representatividade dos edifícios clássicos construídos antes de 1919, em comparação com as restantes freguesias.

No que concerne à **estrutura construtiva das paredes** dos edifícios clássicos, no último ano censitário, predominam os edifícios com estrutura de paredes em betão (24896 edifícios) que representam 64,0% dos edifícios clássicos. As freguesias de Adaúfe (81 edifícios), Braga (São Vicente) (66 edifícios), Braga (São Vítor) (65 edifícios) e Sequeira (61 edifícios) contabilizam mais de 50 edifícios clássicos com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta. A União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (86 edifícios), a União de freguesias de Real, Dume e Semelhe (78 edifícios), a freguesia de Braga (São Vicente) (51 edifícios) e a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (35 edifícios) destacam-se pelo número acrescido de edifícios clássicos com outro tipo de estrutura construtiva das paredes.

Quanto à **utilização** dos edifícios clássicos, mais de 90% são de utilização habitacional exclusiva (35485 edifícios). Por sua vez, os edifícios clássicos com utilização habitacional parcial correspondem a 7,9% (3060 edifícios) e os edifícios clássicos com utilização habitacional residual correspondem a 0,9% (347 edifícios). Na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (480 edifícios) os edifícios clássicos utilizados parcialmente como habitação ultrapassam os 25%, enquanto na freguesia de Braga (São Vicente) (294 edifícios), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (344 edifícios) e na freguesia de



Braga (São Vítor) (481 edifícios) ultrapassam os 15%. Já na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (5,5%; - 98 edifícios), na União de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro (2,9%; - 58 edifícios) e na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1,8%; - 32 edifícios), os edifícios clássicos que preferencialmente apresentam outras utilizações para além da habitação registam valores superiores a 1%.

Em 2011, o **número de pisos** dos edifícios clássicos predominante é 1-2 pisos, os quais representam 65,6% do total de edifícios clássicos do concelho de Braga, o equivalente a 25521 edifícios. Os 10560 edifícios clássicos com 3-4 pisos correspondem a 27,2% e os restantes 2811 edifícios clássicos apresentam cinco ou mais pisos, correspondendo a 7,2% dos edifícios clássicos do concelho. Em oposição à tendência concelhia, na União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (1249 edifícios), na freguesia de Braga (São Vítor) (1015 edifícios), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (808 edifícios) e na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São José do Souto) (674 edifícios) predominam os edifícios clássicos com 3-4 pisos. Em 7 freguesias ultrapassam-se os 100 edifícios clássicos com 5 ou mais pisos, com destaque para a freguesia de Braga (São Vítor) (887 edifícios).

No que se refere ao **número de alojamentos por edifício clássico**, contabilizavam-se 31025 edifícios com apenas 1 alojamento, perfazendo 79,8% dos edifícios clássicos do território concelhio. Com 2-6 alojamentos contabilizam-se 4978 edifícios, que representam 12,8%, e com 7 a 12 alojamentos contabilizam-se 1853 edifícios, o equivalente a 4,8% do total de edifícios clássicos. Os restantes 1036 edifícios clássicos com 13 ou mais alojamentos correspondem apenas a 2,7% dos edifícios. A freguesia de Braga (São Vítor) (1255 edifícios), a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), (749 edifícios), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (638 edifícios) e a freguesia de Braga (São Vicente) (545 edifícios) apresentam o maior número de edifícios com três ou mais alojamentos.

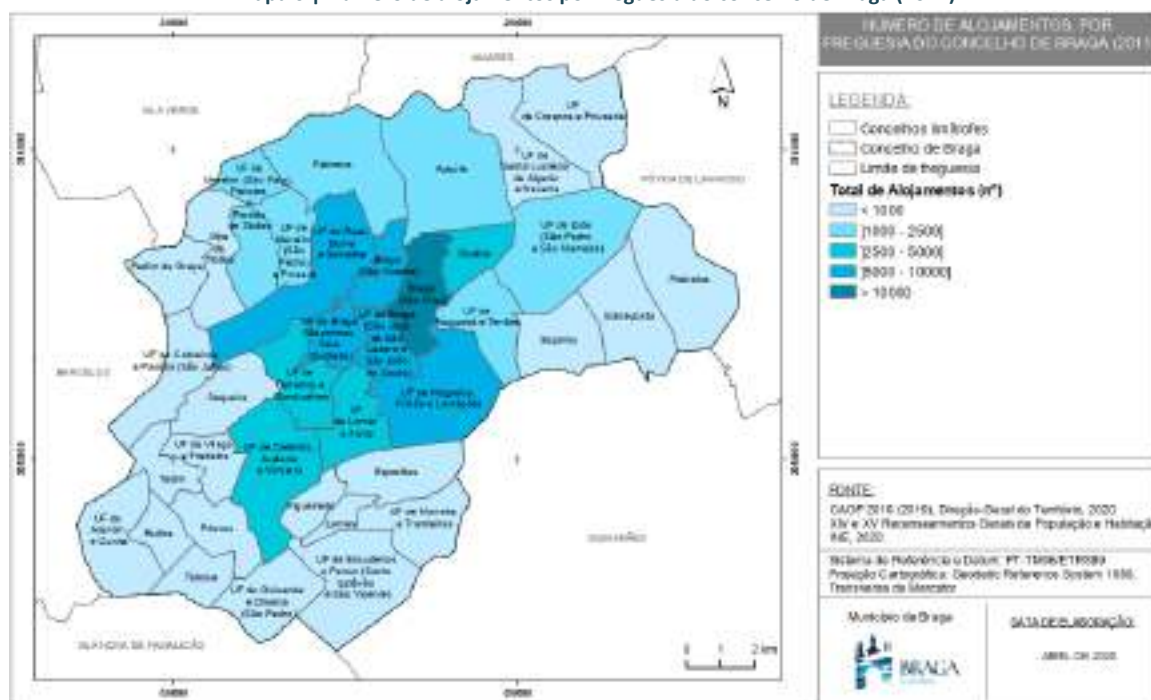
ALOJAMENTOS

Dos 84686 alojamentos contabilizados no concelho de Braga, em 2011, **161 alojamentos são coletivos** e apenas **28 alojamentos são familiares não clássicos**. A freguesia de Braga (São Vítor) (16619 alojamentos) apresenta o maior número de alojamentos e, em oposição, a freguesia de Lamas (289 alojamentos) contabiliza o menor número de alojamentos (Mapa 6). A União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (39 alojamentos), a freguesia de Braga (São Vítor) (28 alojamentos), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (19 freguesias), a freguesia de Braga (São Vicente) (18 alojamentos) e a União de freguesias de Nogueiró e Tenões (12 alojamentos) registam a existência de mais de 10 alojamentos coletivos. Na União de freguesias de Ferreiros e Gondizalves e na freguesia de Braga (São Vítor) encontram-se, respetivamente, 8 e 5 alojamentos familiares não clássicos. Nas restantes 12 freguesias com alojamentos familiares não clássicos, são contabilizados entre 1 e 2 alojamentos.

Ao relacionar os alojamentos com o edificado existente no concelho de Braga, em 2011, verifica-se uma razão de 2,2 alojamentos por edifício. Quanto à relação entre a população residente e os alojamentos familiares clássicos observa-se uma razão de 2,14 pessoas por alojamento, enquanto relativamente às famílias clássicas observa-se uma razão inferior a 1 família por alojamento.

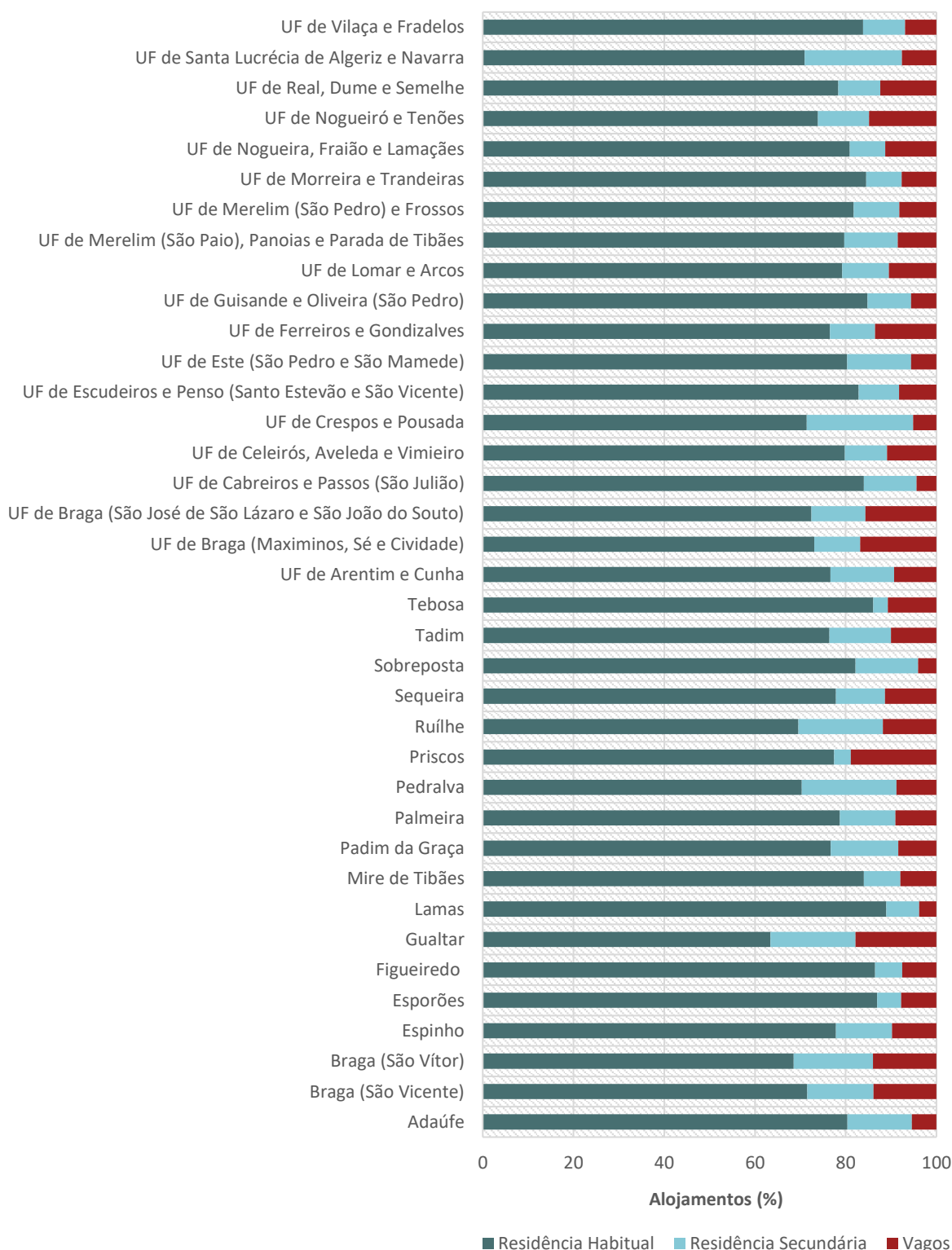


Mapa 6 | Número de alojamentos por freguesia do concelho de Braga (2011)



Quanto à **forma de ocupação** dos 84525 alojamentos familiares, no mesmo ano, predominam os alojamentos familiares de residência habitual, com 63230 alojamentos (74,8%), enquanto os 10634 alojamentos familiares vagos correspondem a 12,6% do total de alojamentos familiares. Conforme apresentado no Gráfico 1, o maior número de alojamentos vagos é contabilizado em Braga (São Vítor) (2321 alojamentos), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1260 alojamentos) e na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (1152 alojamentos). Note-se, ainda, que as freguesias com mais de 15% de alojamentos familiares vagos correspondem a Priscos (107 de 567 alojamentos), Gualtar (538 de 3021 alojamentos), União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1260 de 7503 alojamentos) e União de freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) (1152 de 7349 alojamentos).



Gráfico 1 | Forma de Ocupação dos Alojamentos por freguesia do concelho de Braga (%) (2011)

Fonte: XV Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2020).

Relativamente à **área útil dos** 63202 alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, predominam os alojamentos com uma área útil entre 100-200m² (53,3%), contabilizando-se 33656 alojamentos com estas características. Note-se que os alojamentos com mais de 100m² representam cerca



de 64,8% (40938 alojamentos) e os alojamentos com menos de 100m² correspondem a cerca de 29,6% (22264 alojamentos), sendo que 3579 alojamentos apresentam menos de 50m². Os alojamentos com área útil inferior a 50m² assumem maior expressividade na freguesia de Braga (São Vítor) (635 alojamentos), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (371 alojamentos) e na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (302 alojamentos).

No que diz respeito ao **número de divisões** dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, predominam os alojamentos com 4 e 5 divisões, arrecadando, em conjunto, uma proporção acima dos 60% (39437 alojamentos). Também com alguma representatividade surgem os alojamentos familiares clássicos com 6 divisões (entre 13% e 17%), os alojamentos com 3 ou 7 divisões (entre 5% e 9%) e com 8 divisões (entre 3% e 5%). Com proporções abaixo dos 3% encontram-se as restantes classes de dimensão. Em termos absolutos, a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (16 alojamentos) destaca-se pela maior quantidade de alojamentos com apenas uma divisão e a freguesia de Braga (São Vítor) (155 alojamentos) destaca-se pela maior quantidade de alojamentos com duas divisões. Os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com maior número de divisões (seis ou mais) concentram-se maioritariamente em Braga (São Vítor) e na União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações.

O **regime de propriedade** dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, predominante no território concelhio é o de proprietário ocupante, que representa cerca de 70% do total de alojamentos (44229 alojamentos), enquanto em regime de arrendamento se contabilizam cerca de 14770 alojamentos (23,4% dos alojamentos). Em outros regimes de propriedade contabilizam-se 4203 alojamentos, o equivalente a 6,7%. Em termos comparativos, ao nível das freguesias, é na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) e na freguesia de Braga (São Vítor) que o regime de arrendamento adquire mais representatividade, com proporções entre 32% e 33%.

No que refere à **disponibilidade de estacionamento privados**, predominam os alojamentos com um estacionamento (50,8%), seguidos pelos alojamentos que não dispõem de estacionamento (21,7%) e pelos alojamentos com dois estacionamentos (20,4%). Os restantes 7,1% correspondem a alojamentos com três ou mais estacionamentos privados. As freguesias de Braga (São Vítor) (2233 alojamentos), União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (1910 alojamentos), União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (1858 alojamentos) e Braga (São Vicente) (1166 alojamentos) apresentam o maior número de alojamentos sem estacionamento privado. A União de freguesias de Real, Dume e Semelhe e a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (ambas com 326 alojamentos) contabilizam, pro sua vez, o maior número de alojamentos com três ou mais estacionamentos privados.

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Em relação ao **índice de lotação dos alojamentos** familiares clássicos, ocupados como residência habitual, o concelho de Braga, em 2011, apresentava 10% de alojamentos com divisões em falta, sendo que cerca de 50% correspondem a alojamentos em sobrelotação com uma divisão em falta, mais de 30% a alojamentos com duas divisões em falta e os restantes 20% a alojamentos com três ou mais divisões em falta. Ao nível das freguesias, a União de freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (17,9%), a freguesia de Pedralva (17,1%) e a União de freguesias de Crespos e Pousada apresentam os índices de lotação mais elevados (Quadro 5).



Quadro 5 | Índice de Lotação e Alojamentos Familiares Clássicos de residência habitual sobrelotados por freguesia do concelho de Braga (2011)

| FREGUESIA | ÍNDICE DE LOTAÇÃO (%) | DIVISÕES EM FALTA NOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, DE RESIDÊNCIA HABITUAL SOBRELOTADOS (N.º) | | |
|--|-----------------------|---|------------|--------------|
| | | 1 Divisão | 2 Divisões | ≥ 3 Divisões |
| Adaúfe | 11,7 | 114 | 20 | 4 |
| Braga (São Vicente) | 9,7 | 388 | 72 | 8 |
| Braga (São Vítor) | 10,5 | 989 | 164 | 35 |
| Espinho | 11,7 | 31 | 7 | 1 |
| Esporões | 13,1 | 49 | 16 | 4 |
| Figueiredo | 9,3 | 30 | 2 | 3 |
| Gualtar | 9,7 | 149 | 34 | 2 |
| Lamas | 11,3 | 24 | 5 | 0 |
| Mire de Tibães | 9,8 | 60 | 12 | 3 |
| Padim da Graça | 15,5 | 60 | 10 | 2 |
| Palmeira | 8,3 | 113 | 26 | 7 |
| Pedralva | 17,1 | 44 | 14 | 2 |
| Priscos | 10,0 | 40 | 3 | 1 |
| Ruilhe | 8,6 | 20 | 5 | 4 |
| Sequeira | 10,4 | 50 | 9 | 3 |
| Sobreposta | 12,8 | 35 | 10 | 2 |
| Tadim | 7,5 | 23 | 4 | 1 |
| Tebosa | 13,0 | 36 | 10 | 2 |
| União das freguesias de Arentim e Cunha | 11,8 | 44 | 13 | 0 |
| União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) | 11,7 | 514 | 102 | 24 |
| União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) | 10,8 | 437 | 105 | 33 |
| União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) | 12,0 | 59 | 17 | 2 |
| União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro | 9,7 | 176 | 31 | 4 |
| União das freguesias de Crespos e Pousada | 17,0 | 57 | 9 | 5 |
| União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) | 12,0 | 56 | 13 | 2 |
| União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede) | 10,0 | 105 | 16 | 3 |
| União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves | 9,8 | 248 | 47 | 8 |
| União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) | 17,9 | 43 | 10 | 4 |
| União das freguesias de Lomar e Arcos | 10,9 | 202 | 38 | 8 |
| União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães | 8,9 | 118 | 31 | 3 |
| União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos | 6,1 | 63 | 7 | 2 |
| União das freguesias de Morreira e Trandeiras | 12,0 | 44 | 10 | 2 |
| União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações | 6,7 | 267 | 41 | 4 |
| União das freguesias de Nogueiró e Tenões | 5,3 | 82 | 10 | 1 |
| União das freguesias de Real, Dume e Semelhe | 9,7 | 310 | 55 | 17 |
| União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra | 11,7 | 23 | 11 | 2 |
| União das freguesias de Vilaça e Fradelos | 9,2 | 38 | 9 | 1 |



| FREGUESIA | ÍNDICE DE LOTAÇÃO (%) | DIVISÕES EM FALTA NOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, DE RESIDÊNCIA HABITUAL SOBRELOTADOS (N.º) | | |
|-------------------|-----------------------|---|------------|--------------|
| | | 1 Divisão | 2 Divisões | ≥ 3 Divisões |
| Concelho de Braga | 10,0 | 5141 | 998 | 209 |

Fonte: XV Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2020).

Os alojamentos familiares clássicos em **sobrelotação** concentram-se sobretudo em Braga (São Vítor) (989 alojamentos com uma divisão em falta; 164 alojamentos com duas divisões em falta; e 35 alojamentos com três ou mais divisões em falta), na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (437 alojamentos com uma divisão em falta; 105 alojamentos com duas divisões em falta; e 33 alojamentos com três ou mais divisões em falta) e na União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (514 alojamentos com uma divisão em falta; 102 alojamentos com duas divisões em falta; e 24 alojamentos com três ou mais divisões em falta).

Quanto à proporção de **alojamentos sem a existência de pelo menos uma infraestrutura básica**, em 2011, o concelho de Braga registava 1% dos alojamentos, sendo que 32 alojamentos não dispõem de infraestruturas básicas (Quadro 6), 637 não apresentam instalações de banho ou duche, 136 não possuem água canalizada, 100 não dispõem de instalações sanitárias e 91 não apresentam sistema de esgotos. Das 26 freguesias que se situam acima do valor concelhio em termos de proporção de alojamentos sem existência de pelo menos uma infraestrutura básica, destacam-se as freguesias de Pedralva (4,5%), União de freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (3,8%), União de freguesias de Vilaça e Fradelos (3,3%), União de freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) (3,2%) e Adaúfe (3,1%) por apresentarem valores acima de 3%. Em termos absolutos, a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (5 alojamentos), a União de freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) (4 alojamentos) e Adaúfe (3 alojamentos) apresentam o maior número de alojamentos que não se encontram dotados de infraestruturas básicas.

Quadro 6 | Alojamentos familiares clássicos, de residência habitual, relativamente à existência de infraestruturas básicas, por freguesia do concelho de Braga (2011)

| FREGUESIA | ALOJAMENTOS (N.º) | | TOTAL |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| | Com todas as infra. básicas | Sem infra. básicas | |
| Adaúfe | 1000 | 3 | 1182 |
| Braga (São Vicente) | 4330 | 0 | 4818 |
| Braga (São Vítor) | 10297 | 1 | 11367 |
| Espinho | 308 | 0 | 334 |
| Esporões | 455 | 0 | 526 |
| Figueiredo | 327 | 0 | 377 |
| Gualtar | 1782 | 3 | 1915 |
| Lamas | 219 | 0 | 257 |
| Mire de Tibães | 662 | 1 | 762 |
| Padim da Graça | 383 | 1 | 464 |
| Palmeira | 1564 | 2 | 1769 |
| Pedralva | 326 | 2 | 351 |
| Priscos | 337 | 0 | 439 |
| Ruilhe | 277 | 0 | 336 |
| Sequeira | 477 | 0 | 597 |



| FREGUESIA | ALOJAMENTOS (N.º) | | TOTAL |
|--|-----------------------------|--------------------|--------------|
| | Com todas as infra. básicas | Sem infra. básicas | |
| Sobreposta | 349 | 0 | 368 |
| Tadim | 334 | 0 | 373 |
| Tebosa | 303 | 0 | 370 |
| União das freguesias de Arentim e Cunha | 380 | 0 | 485 |
| União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) | 4690 | 5 | 5481 |
| União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) | 4735 | 0 | 5323 |
| União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) | 553 | 0 | 650 |
| União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro | 1856 | 1 | 2183 |
| União das freguesias de Crespos e Pousada | 387 | 0 | 417 |
| União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) | 505 | 4 | 594 |
| União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede) | 1129 | 1 | 1238 |
| União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves | 2755 | 0 | 3098 |
| União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) | 246 | 2 | 318 |
| União das freguesias de Lomar e Arcos | 2037 | 0 | 2271 |
| União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães | 1511 | 1 | 1704 |
| União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos | 1064 | 0 | 1188 |
| União das freguesias de Morreira e Trandeiras | 415 | 1 | 465 |
| União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações | 4367 | 2 | 4645 |
| União das freguesias de Nogueiró e Tenões | 1675 | 0 | 1753 |
| União das freguesias de Real, Dume e Semelhe | 3511 | 2 | 3954 |
| União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra | 270 | 0 | 308 |
| União das freguesias de Vilaça e Fradelos | 443 | 0 | 522 |
| Concelho de Braga | 56259 | 32 | 63202 |

Fonte: XV Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2020).

Relativamente à **acessibilidade dos edifícios** com 3 ou mais alojamentos (4912 edifícios), no mesmo ano, predominavam os edifícios com entrada inacessível à circulação em cadeira de rodas (60,1%; 2951 edifícios), dos quais 37,0% (1815 edifícios) correspondem a edifícios sem elevador. Dos edifícios com três ou mais alojamentos com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas (39,9%; 1961 edifícios), cerca de 13,8% (679 edifícios) não apresenta elevador. As freguesias de Espinho, Lamas, Sobreposta, União de freguesias de Arentim e Cunha, União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) e União de freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) não apresentam edifícios com três ou mais alojamentos com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas ou elevador. Os edifícios com três ou mais alojamentos com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas, mas sem elevador concentram-se na freguesia de Tebosa (1 alojamento), na União de freguesias de Crespos e Pousada (4 alojamentos), na freguesia de Mire de Tibães (9 alojamentos) e na União de freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra (3 alojamentos).

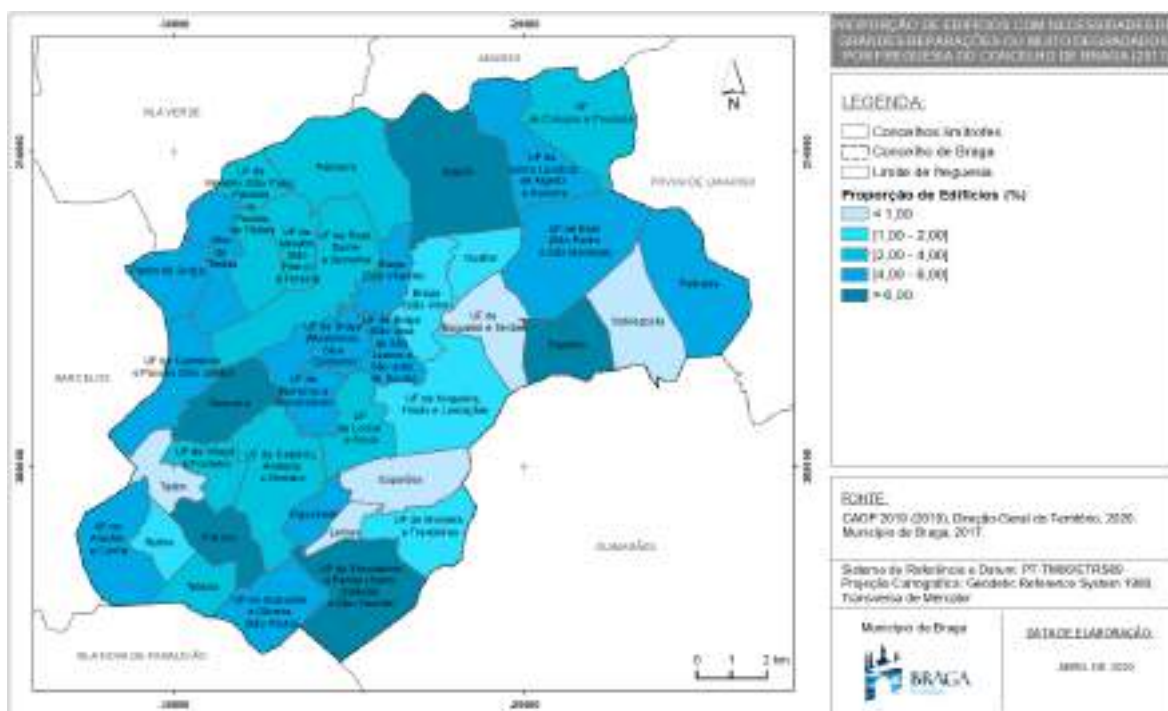


ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O **índice de envelhecimento dos edifícios**, em 2011, regista 69,8% no território concelhio, fixando-se substancialmente abaixo dos valores observados na NUT III – Cávado (76,0%), NUT II – Norte (154,1%) e NUT I – Continente (178,4%). A realidade concelhia não é, contudo, transversal a todas as suas freguesias, sendo que 12 apresentam um índice de envelhecimento superior ao concelhio. Destacam-se a União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (691,5%), a freguesia de Braga (São Vicente) (338,6%), a União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) (295,4%) e a freguesia de Braga (São Vítor) (171,0%) por apresentarem um valor superior a 100%. A União de freguesias de Nogueiró e Tenões, em contrapartida, apresenta o menor índice de envelhecimento, fixando-se nos 17,5%.

No que subjaz à **proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados**, dos 38892 edifícios existentes no concelho de Braga, cerca de 3,58% apresenta necessidade de grandes reparações ou encontra-se em estado muito degradado. Esta realidade também não é transversal a todas as freguesias, sendo que em 24 é contabilizado um valor superior ao concelhio (Mapa 7). Enquanto a freguesia de Esporões (0,38%), a União de freguesias de Nogueiró e Tenões (0,45%), a freguesia de Lamas (0,46%), Tadim (0,56%) e Sobreposta (0,92%) apresentam proporções de edifícios com grandes necessidades de reparações ou edifícios muito degradados inferiores a 1%, a União de freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) (10,14%), a freguesia de Espinho (9,63%) e a freguesia de Priscos (8,79%) aproximam-se dos 10%.

Mapa 7 | Proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados (2011)



Num total de 10024 edifícios com **necessidades de reparações** no território concelhio, mais de metade correspondem a necessidades de pequena dimensão (6647 edifícios), 2447 são de média dimensão, 930 são de grande dimensão e 464 edifícios estão já considerados como muito degradados. Ao nível das freguesias, em Esporões, Lamas, Sobreposta e Tadim não se encontram edifícios muito degradados e não se registam mais de 5 edifícios com necessidade de grandes reparações, enquanto na União de freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães e na União de freguesias de Real, Dume e Semelhe registam-se,



respetivamente, 52 e 43 edifícios muito degradados. Os edifícios com necessidade de grandes reparações concentram-se, sobretudo, na União de freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães (78 edifícios) e na freguesia de Braga (São Vicente) (64 edifícios). Com maior número de edifícios com necessidade de pequenas ou médias reparações destacam-se a União de freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães (594 e 268 edifícios, respetivamente), a freguesia de Braga (São Vitor) (983 e 188 edifícios, respetivamente) e a freguesia de Palmeira (402 e 164 edifícios, respetivamente).

No que refere aos **elementos com necessidade de reparações**, predominam necessidade de reparações associada às paredes e caixilharias (13167 edifícios), seguindo-se as coberturas (12371 edifícios) e, por último, a estrutura (11245 edifícios). Esta tendência mantém-se em 19 freguesias do concelho. Porém, na freguesia de Sequeira (332 edifícios), na União de freguesias de Vilaça e Fradelos (162 edifícios), na freguesia de Sobreposta (115 edifícios) e na freguesia de Tebosa (57 edifícios) predominam as necessidades de reparação associadas à estrutura. Por outro lado, na União de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro (964 edifícios), na União de freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães (563 edifícios), na freguesia de Adaúfe (497 edifícios), na União de freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) (319 edifícios), na União de freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) (267 edifícios), na União de freguesias de Morreira e Trandeiras (220 edifícios), na freguesia de Padim da Graça (187 edifícios), na freguesia de Priscos (173 edifícios), na freguesia de Espinho (146 edifícios), na União de freguesias de Crespos e Pousada (141 edifícios), na União de freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) (114 edifícios) e na freguesia de Figueiredo (110 edifícios) predominam os edifícios com necessidade de reparações na cobertura.

OFERTA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

O **Parque Habitacional Municipal** é gerido pela empresa municipal de habitação – BRAGAHABIT, E.M., entidade que tem atualmente sob sua gestão um parque imobiliário composto por **749 fogos habitacionais**, dos quais **571** dizem respeito a **frações de propriedade municipal** e **178** são **arrendados no mercado**, destinados a subarrendamento. Este parque é constituído por 520 habitações propriedade da BRAGAHABIT e 51 habitações propriedade do Município (Quadro 7).

Quadro 7 | Parque Habitacional Municipal do concelho de Braga (2020)

| PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL | HABITAÇÕES (N.º) | | |
|-------------------------------|------------------|-----------|------------|
| | Ocupadas | Devolutas | Total |
| Bairro Social das Andorinhas | 129 | 1 | 130 |
| Bairro Social das Enguardas | 67 | 14 | 81 |
| Bairro Social da Santa Tecla | 144 | 33 | 177 |
| Complexo Habitacional Picoto | 47 | 3 | 50 |
| Dispersas pela cidade | 131 | 2 | 133 |
| Total | 518 | 53 | 571 |

Fonte: BRAGAHABIT, E.M. (2020).

Conforme evidenciado no quadro anterior, à data do diagnóstico, a maioria das habitações devolutas localizam-se nos bairros sociais de Santa Tecla (33) e Enguardas (14), na sua generalidade correspondentes a situações de transição, dentro do plano de mobilidade no âmbito da requalificação dos bairros. Note-se que, no total, existem 53 fogos devolutos integrados nos aglomerados habitacionais de promoção pública (bairros sociais).



Tendo em conta o panorama geral apresentado, denota-se a inexistência de qualquer fogo disponível para atribuição.

Apoio Habitacional Concedido pela BRAGAHABIT

No que subjaz aos apoios habitacionais concedidos pela BRAGAHABIT, E.M., no ano de 2019, nas diferentes modalidades / regimes de apoio, foram apoiadas um total de 1198 famílias, num total de 3065 pessoas.

Para além do arrendamento em habitações sociais e subarrendamento, ao abrigo do regime de Arrendamento Apoiado, foram apoiadas em regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA) 512 famílias e 59 indivíduos na modalidade de Residência Partilhada (Quadro 8).

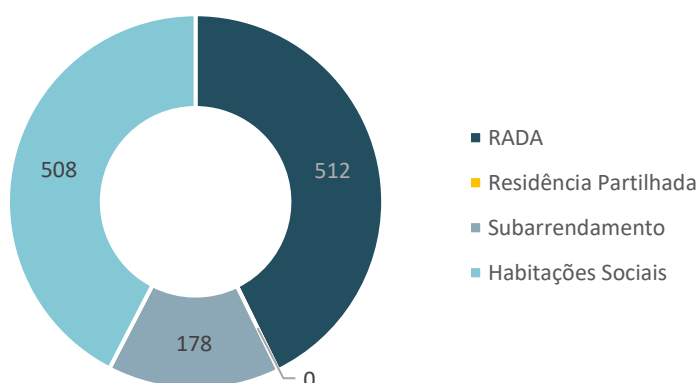
Quadro 8 | População beneficiária de apoio habitacional (2019)

| REGIMES DE APOIO À HABITAÇÃO | BENEFICIÁRIOS (N.º) | |
|------------------------------|---------------------|-------------|
| | Agregados | Pessoas |
| RADA | 512 | 1036 |
| Residência Partilhada | - | 59 |
| Subarrendamento | 178 | 409 |
| Habitações Sociais | 508 | 1561 |
| Bairro Social das Andorinhas | 67 | 195 |
| Bairro Social das Enguardas | 144 | 475 |
| Bairro Social da Santa Tecla | 129 | 394 |
| Complexo Habitacional Picoto | 47 | 153 |
| Dispersas pela cidade | 121 | 344 |
| Total | 1198 | 3065 |

Fonte: BRAGAHABIT, E.M. (2020).

Quando analisado o número de famílias beneficiárias, o regime de apoio com maior expressividade no computo geral de apoios habitacionais concedidos pela BRAGAHABIT corresponde ao RADA, enquadrando um total de 512 famílias (Gráfico 2).

Gráfico 2 | Número de famílias beneficiárias por regime de apoio habitacional (2019)



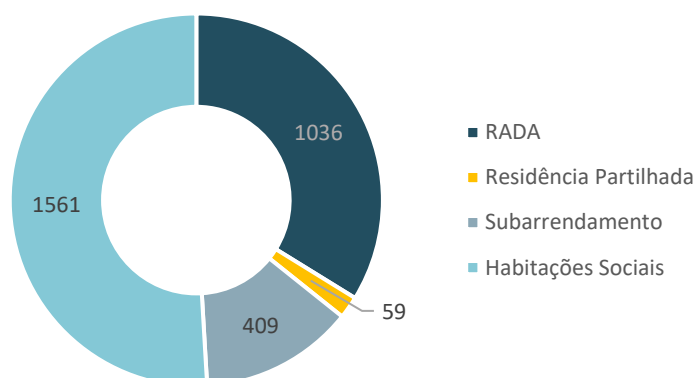
Fonte: BRAGAHABIT, E.M. (2020).



Também o regime de Arrendamento Apoiado, com a atribuição de um fogo de propriedade municipal (habitações sociais), assume elevada expressividade, contabilizando-se 508 famílias que usufruem deste apoio. No âmbito do regime de subarrendamento, por sua vez, são apoiadas um total de 178 famílias.

Numa análise ao nível das pessoas que beneficiam dos apoios anteriormente apresentados, é o Arrendamento Apoiado (habitações sociais) que adquire posição de maior destaque, enquadrando um total de 1561 pessoas (Gráfico 3). Estes números sugerem que os agregados familiares beneficiários deste tipo de apoio apresentam, em média, uma dimensão superior às famílias enquadradas pelos restantes regimes de apoio.

Gráfico 3 | Número de pessoas beneficiárias por regime de apoio habitacional (2019)



Fonte: BRAGAHABIT, E.M. (2020).

Como seria expectável, atendendo ao número de famílias beneficiárias, o número de indivíduos que usufruem do RADA é também expressivo, fixando-se nas 1036 pessoas. Seguem-se o regime de subarrendamento apoiado, concedido a 409 pessoas, e a residência partilhada, atribuída a 59 pessoas.

OFERTA DE HABITAÇÃO ESTATAL

Foram ainda identificados 61 fogos no Bairro Social das Enguardas geridos pelo **Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.**

MERCADO HABITACIONAL

Relativamente ao **arrendamento de alojamentos**, no primeiro semestre de 2019, o valor das rendas/m² de novos contratos de arrendamento registava 4,76€/m² no concelho de Braga, valor acima do contexto regional e muito próximo do contexto nacional. Entre 2017 e 2019 a tendência constata-se um aumento dos valores das rendas/ m². No mesmo período, a par da tendência nacional e regional, Braga assiste a uma diminuição de 27,5% de **novos contratos de arrendamento** de alojamentos familiares.

Com relação à **venda de alojamentos**, no primeiro semestre de 2019, o valor da venda/m² de alojamentos familiares no concelho de Braga situava-se nos 914€/m², valor próximo do contexto regional, porém abaixo do contexto nacional. A tendência é de subida significativa desde o segundo semestre de 2017.



No segundo semestre de 2019, no concelho de Braga a venda de um alojamento familiar de tipologia T0 ou T1 registava cerca de 1009€/m², enquanto um T4 ou mais registava cerca 931€/m², um T2 registava cerca de 923€/m² e, por último, um T3 registava cerca de 898€/m². Quanto aos valores medianos das vendas/m² de alojamentos familiares por freguesia do concelho de Braga, em 2019, a agregação das freguesias de Adaúfe, Gualtar, Este (S. Pedro e S. Mamede), Nogueiró e Tenões e a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, destacam-se com os valores mais elevados (1169€ e 1089€, respetivamente). Em oposição, à União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) e à União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) correspondem os valores mais reduzidos (830€ e 790€, respetivamente).

Em 2018, a prestação mensal para aquisição de uma habitação com 90m² no território concelhio situava-se nos 247€, com uma taxa de esforço de 18%, enquanto a renda mensal de uma habitação com as mesmas condições se situava nos 470€, com uma taxa de esforço de 34%. Desde 2011 até 2018, os encargos médios mensais sofreram um aumento, justificado pela subida expressiva do valor das rendas assim como pela subida do valor das vendas.

Considerando o exposto, à data de referência do diagnóstico, no concelho de Braga, é economicamente mais confortável adquirir habitação do que arrendar, tem em vista a garantia de uma menor taxa de esforço mensal das famílias.

MATRIZ SWOT

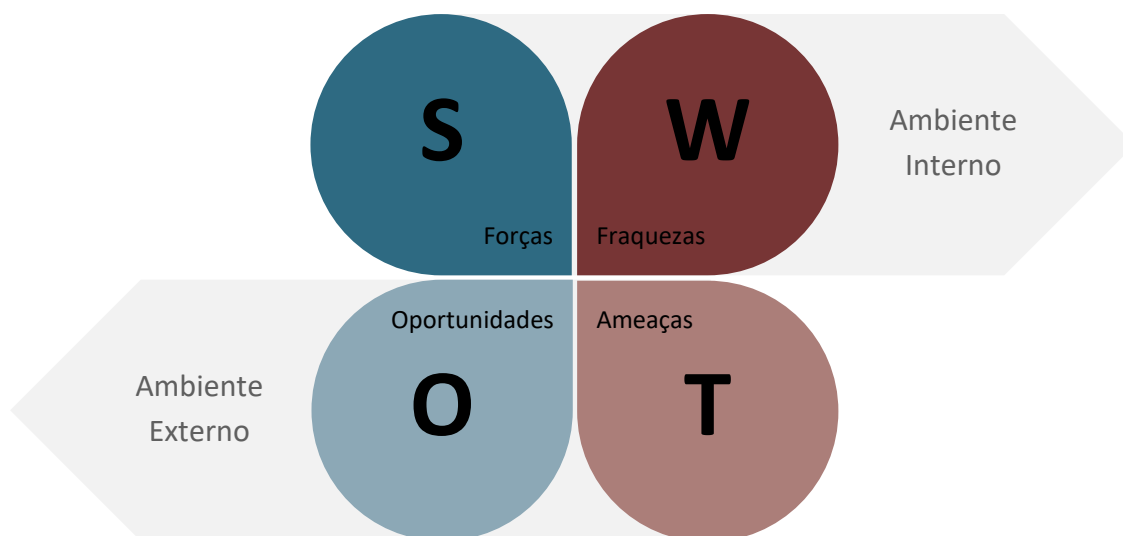
A análise SWOT representa uma ferramenta analítica que visa a sistematização de uma base coerente e estruturada de um conjunto de realidades organizadas sob a forma de “oportunidades e ameaças” e de “potencialidades e fragilidades”, sendo frequentemente utilizada na realização de diagnósticos e na avaliação de potenciais. A sigla SWOT deriva do inglês e representa as iniciais das palavras *Strengths* (forças), *Weaknesses* (fraquezas), *Opportunities* (oportunidades) e *Threats* (ameaças).

A análise SWOT combina duas escalas de análise (Figura 9) essenciais:

- » **Componente endógena do desenvolvimento (ambiente interno):** traduzida em potencialidades (valores próprios positivos do território que contribuem para sua distinção) que deverão ser fomentadas, e fragilidades (valores próprios negativos que determinam a degradação do território) que deverão ser minimizadas.
- » **Contexto territorial externo (ambiente externo):** que se divide entre oportunidades (fatores externos que poderão potenciar as características próprias do território) que deverão ser aproveitadas, e ameaças (fatores externos que poderão contribuir para a desagregação e a degradação da integridade e dos valores existentes) que deverão ser contrariadas.



Figura 9 | Escalas de análise subjacentes à matriz SWOT



No âmbito da Estratégia Local de Habitação para o Município de Braga, à luz das atuais dinâmicas verificadas no território, pretende-se desenvolver uma análise SWOT que traduza as principais conclusões do diagnóstico realizado (Quadro 9) e, deste modo, sustente e fundamente as propostas de programação de soluções habitacionais.



Quadro 9 | Matriz SWOT – Parque Habitacional e Mercado Habitacional

| S Forças | W Fraquezas | O Oportunidades | T Ameaças |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tendência para o aumento populacional, representativa do carácter polarizador do concelho; ◦ Saldo natural positivo, com o número de nascimentos a superar o número de óbitos; ◦ Taxa de natalidade superior à verificada a nível regional e nacional; ◦ Aumento do parque habitacional (alojamentos) concelhio; ◦ Forte visibilidade e capacidade atrativa da cidade de Braga em matéria de oferta de serviços, eventos e oferta cultural; ◦ Centro histórico relativamente bem conservado; ◦ Posição geoestratégica do concelho de Braga, como ponto central de núcleos turísticos, possibilitando a atração de uma maior quantidade de indivíduos. ◦ Existência de um vasto conjunto de instrumentos de política municipais de incentivo à reabilitação urbana e de apoio à habitação; ◦ Baixo índice de envelhecimento do edificado concelhio quando comparado com o contexto regional e nacional; ◦ Diversidade arquitetónica e arqueológica; | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tendência para o envelhecimento populacional, traduzido pela quebra das classes etárias mais jovens e aumento da população idosa; ◦ Dificuldade acrescida de integração das classes etárias mais jovens (até aos 30 anos) no mercado de trabalho; ◦ Elevada percentagem de edifícios com três ou mais alojamentos inacessíveis à circulação em cadeira de rodas; ◦ Proporção considerável de alojamentos familiares clássicos sem estacionamento; ◦ Índice de sobrelotação significativo, com percentagem considerável de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com três ou mais divisões em falta; ◦ Concentração do edificado e de investimento no centro da cidade e fenómenos de desertificação nas freguesias mais periféricas; ◦ Desajuste entre a evolução dos valores das rendas/m² e vendas/m² e o valor do rendimento médio mensal; ◦ Marcada discrepância entre as taxas de esforço para aquisição e arrendamento de habitação; | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Posicionamento geoestratégico do Concelho no Norte de Portugal; ◦ Posicionamento estratégico favorável para promover a mediação nas políticas sectoriais de âmbito intermunicipal; ◦ Procura constante de habitação relacionada com a presença de importantes polos de ensino superior; ◦ Presença no território de agentes e instituições de I&D, nomeadamente do Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologias, que atrai a fixação de população com altas qualificações; ◦ Possibilidade de articulação de políticas e estratégias e de estabelecimento de sinergias ao nível da Quadrilátero e CIM Cádoco; ◦ Reforço das relações de colaboração e estímulo a uma cultura de cooperação entre os agentes locais de habitação (públicos e privados); ◦ Incremento da coordenação entre políticas sectoriais e territoriais, envolvendo os níveis de gestão locais e centrais; | <ul style="list-style-type: none"> ◦ Crise socioeconómica provocada pela pandemia de Covid-19 e respectivas repercussões na capacidade financeira das famílias para acesso a habitação condigna; ◦ Necessidade de ajustamento da oferta à procura habitacional em contexto de aumento do fluxo migratório; ◦ Desfasamento entre o rendimento médio mensal e os preços praticados na venda e arrendamento face à elevada procura; ◦ Perspetiva de aumento do desequilíbrio entre os preços do mercado habitacional e os rendimentos das famílias; ◦ Desequilíbrios de dotação de equipamentos com eventuais repercussões na coesão territorial; ◦ Proximidade ao grande polo de atração representado pela cidade do Porto; ◦ Dificuldade de mobilização dos privados e de conciliação dos interesses dos proprietários no âmbito da oferta de arrendamento acessível; ◦ Burocracia (afasta investidores e credibilidade das instituições); |

Código de Verificação: ALG56732NKK09NANNK0CXPRD37
Verificação: <https://bragapalco.org.br/electronico.php>
Documento assinado eletronicamente na plataforma e-Pública Gestão Pública | Página 102 de 134

Código de Validação: ALGG73NNKT490-ANIKKX900777
Verificação: <https://braga.ba.caoeltronico.ba.gov.br/>
Documento assinado eletronicamente por Rafaela Maria de Jesus, em 10 de Junho de 2024, às 10h e 10m, em caráter de urgência, com o propósito de substituir o documento original, para fins de ciência e registro.

DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

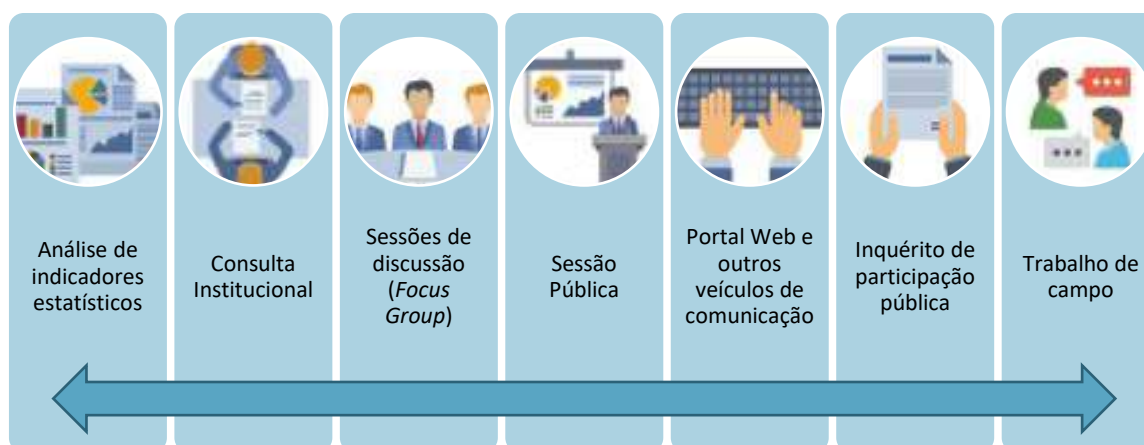
NOTA METODOLÓGICA

O levantamento das necessidades habitacionais (situações de habitação indigna) existentes no concelho de Braga procurou sustentar-se numa abordagem integrada e diversificada, envolvendo um vasto conjunto de atores locais que, enquanto agentes da política de habitação, assumem um papel fundamental, quer no reconhecimento da realidade habitacional do concelho, quer na priorização de soluções e na definição da estratégia municipal.

Assumindo os pressupostos anteriores, aquando do planeamento dos trabalhos foram delineadas um conjunto de ações e identificado o grupo de agentes locais que se entendia relevante envolver no processo, a saber: Juntas / Uniões de Freguesia; Comissão da Assembleia Municipal para Assuntos Económicos, Empresas Municipais e Turismo; Conselho Estratégico para a Regeneração Urbana de Braga (CERPUB); Conselho Local de Ação Social (CLAS); Rede Social; Arquidiocese de Braga e Paróquias; Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social; Comissão de Proteção de Crianças e Jovens; IEFP de Braga; Santa Casa da Misericórdia de Braga; Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação de Braga; IPSS do concelho de Braga; Movimento cooperativo; Habitat; Cáritas.

A auscultação dos agentes locais foi realizada com o recurso a um conjunto complementar de meios e ações, com o objetivo de tornar o processo o mais integrado, participativo e corresponsabilizado possível (Figura 10).

Figura 10 | Meios e instrumentos utilizados no processo de levantamento de necessidades e auscultação pública



Para além de um diagnóstico exaustivo e pormenorizado, sustentado na análise de um vasto conjunto de indicadores de natureza estatística (dinâmica demográfica, atividades económicas, parque habitacional, oferta pública de habitação e mercado habitacional), procedeu-se à consulta institucional das entidades / agentes considerados-chave para o processo pela sua proximidade e/ou atividade junto da população. Paralelamente, foram dinamizadas sessões de discussão orientada (*focus group*) para recolha de contributos específicos dessas entidades, bem como realizado um evento público.

Importa salvaguardar que a análise dos indicadores de natureza estatística (dinâmica demográfica, atividades económicas, parque edificado e mercado habitacional) se sustentou nos dados mais atuais disponibilizados pelas entidades da tutela para as escalas de análise desejáveis, nomeadamente ao nível do concelho e das



freguesias. Por esse motivo, parte dos dados reportam-se aos censos de 2011, tendo-se procurado, sempre que possível, complementar a análise com dados mais atuais, nomeadamente decorrentes das estimativas anuais, ainda que pudessem não estar disponíveis à escala da freguesia. Procurou-se também complementar e enriquecer a análise com dados provenientes dos serviços municipais. Em termos de dinâmica demográfica, foi ainda desenvolvido um exercício prospetivo da evolução da população residente.

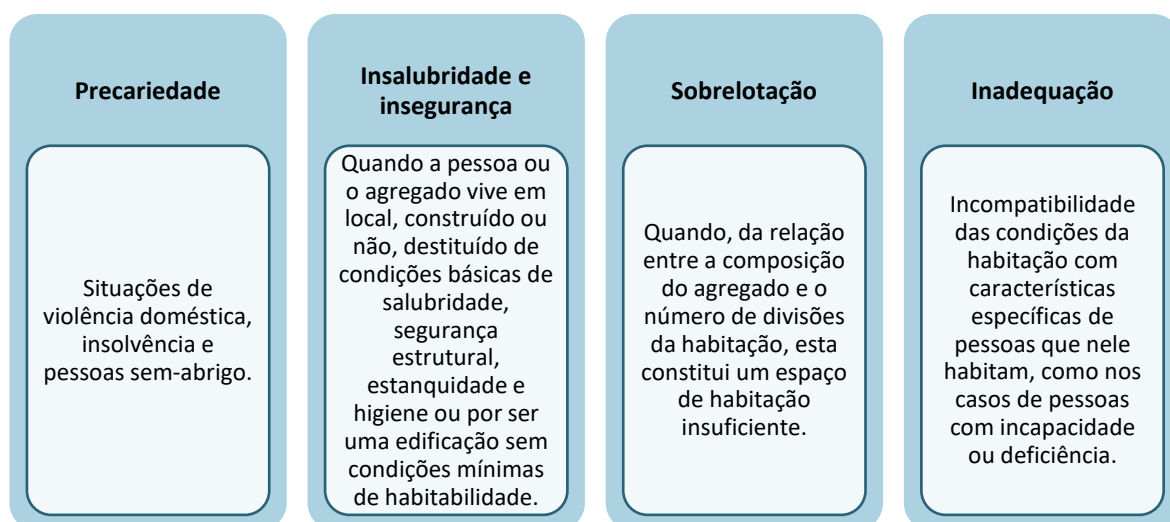
A consulta institucional e as sessões de discussão orientada (*focus group*) junto de entidades e agentes suprarreferidas, decorreu durante o 1.º trimestre de 2020, sendo, portanto essa a data de referência dos dados resultantes desse processo.

Não obstante o conhecimento privilegiado que as entidades consultadas têm junto do território, no sentido de maximizar a abrangência do diagnóstico, foi desenvolvido um inquérito dirigido à população em geral, a partir do qual qualquer cidadão poderia reportar situações de habitação indigna, quer estas se referissem ao próprio agregado, quer se referissem a outras situações do seu conhecimento (i.e. familiares, amigos, vizinhos, etc.). Como apoio à divulgação do inquérito e apelo à participação pública, foi desenvolvido um portal web especificamente direcionado para o processo, produzidos cartazes divulgativos e realizadas comunicações nos meios de comunicação social. Consideraram-se para efeitos de diagnóstico as respostas ao inquérito recebidas entre a sua publicitação (final do ano de 2019) e o final do ano de 2020.

Posteriormente, e para as algumas situações reportadas que suscitavam dúvidas ou onde se verificavam lacunas de informação substanciais, foi realizado trabalho de campo, no sentido de melhor caracterizar e tipificar as necessidades habitacionais em presença. Este trabalho realizou-se durante o mês de junho de 2020.

Por fim, procedeu-se à sistematização e tratamento minucioso do conjunto de situações sinalizadas, assumindo-se como referência o enquadramento ao nível das tipologias de habitação indigna preconizadas no Programa 1.º Direito (Figura 11), o reconhecimento da existência de situações específicas (Figura 12) e o agrupamento das situações segundo características comuns predominantes.

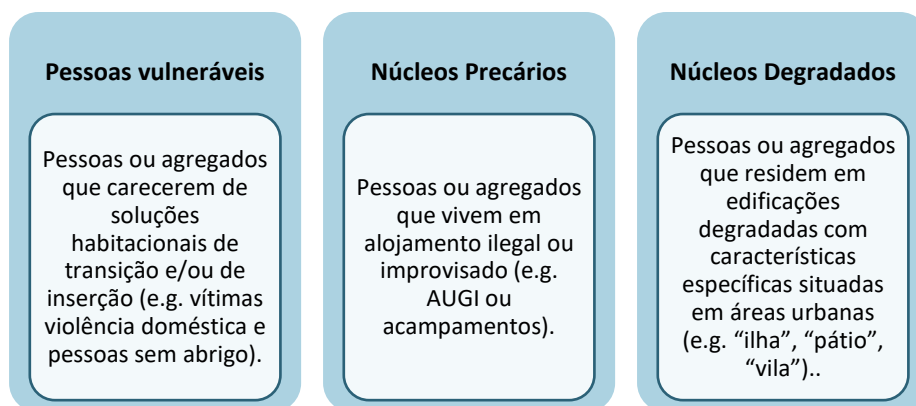
Figura 11 | Tipificação de situações de habitação indigna segundo o 1.º Direito



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



Figura 12 | Tipificação de situações específicas segundo o 1.º Direito



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

Face ao exposto, saliente-se que o quadro de necessidade habitacionais do concelho de Braga resulta dos resultados do conjunto de ações anteriormente descritas.

QUADRO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS

O processo de levantamento de necessidades e auscultação pública (diagnóstico) permitiu **estimar o potencial número de agregados com necessidades de apoio à habitação** e passíveis de enquadramento no Programa 1.º Direito, quer integrados numa resposta do Município de Braga (entidade beneficiária), quer enquanto beneficiários diretos. Este trabalho de levantamento de necessidades resultou, assim, na sinalização de 735 situações de habitação indigna, cuja tipificação geral e agrupada é realizada no Quadro 10.

Quadro 10 | Panorama geral das carências habitacionais no concelho de Braga, por condição indigna prevalente e grupo de necessidades habitacionais (2020)

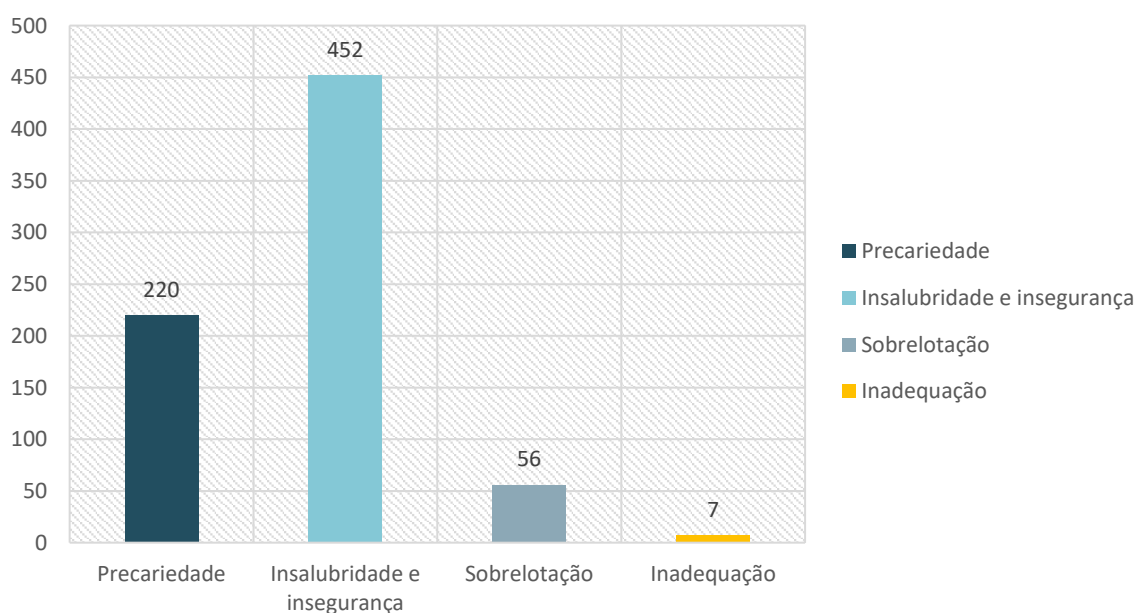
| GRUPO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS | SITUAÇÕES POR CONDIÇÃO INDIGNA PREVALECENTE (N.º) | | | | |
|--|---|-----------------------------|--------------|-------------|-------|
| | Precariedade | Insalubridade e insegurança | Sobrelotação | Inadequação | Total |
| 1. Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGAHABIT) | 135 | 15 | 46 | 0 | 196 |
| 2. Agregados residentes em habitações integradas em núcleos degradados (Complexo Habitacional do Picoto) | 0 | 47 | 0 | 0 | 47 |
| 3. Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública (bairros sociais) | 0 | 170 | 0 | 0 | 170 |
| 4. Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados | 0 | 118 | 0 | 0 | 118 |
| 5. Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional | 85 | 102 | 10 | 7 | 204 |
| 5.1 Pessoas vulneráveis (vítimas de violência doméstica, indivíduos sem-abrigo, jovens em processo de autonomização) | 69 | 7 | 0 | 0 | 76 |



| GRUPO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS | SITUAÇÕES POR CONDIÇÃO INDIGNA PREVALECENTE (N.º) | | | | |
|--|---|-----------------------------|--------------|-------------|------------|
| | Precariedade | Insalubridade e insegurança | Sobrelotação | Inadequação | Total |
| 5.2. Agregados residentes em habitação própria e permanente, em condições indignas e não integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública | 5 | 55 | 2 | 4 | 66 |
| 5.3. Residentes em regime de arrendamento, em habitações em condições indignas, não integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3º setor | 11 | 40 | 8 | 3 | 62 |
| Total | 220 | 452 | 56 | 7 | 735 |

Das 735 situações de habitação indigna sinalizadas no concelho de Braga, **prevalcem as referentes a agregados que residem em situações de insalubridade e insegurança** (452 agregados), isto é, que residem em fogos sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural (Gráfico 4). Seguem-se **as situações de precariedade** (220 agregados), correspondentes a situações de violência doméstica, insolvência, pessoas sem abrigo e não renovação de contrato de arrendamento (em casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos). Também as **situações de sobrelotação têm significativa representatividade** no território concelhio, tendo sido identificados 56 agregados nestas circunstâncias. Com menor representatividade no panorama geral de necessidades habitacionais, referem-se as situações de inadequação (7 agregados), decorrentes de incompatibilidade das condições da habitação com características específicas das pessoas que nela habitam.

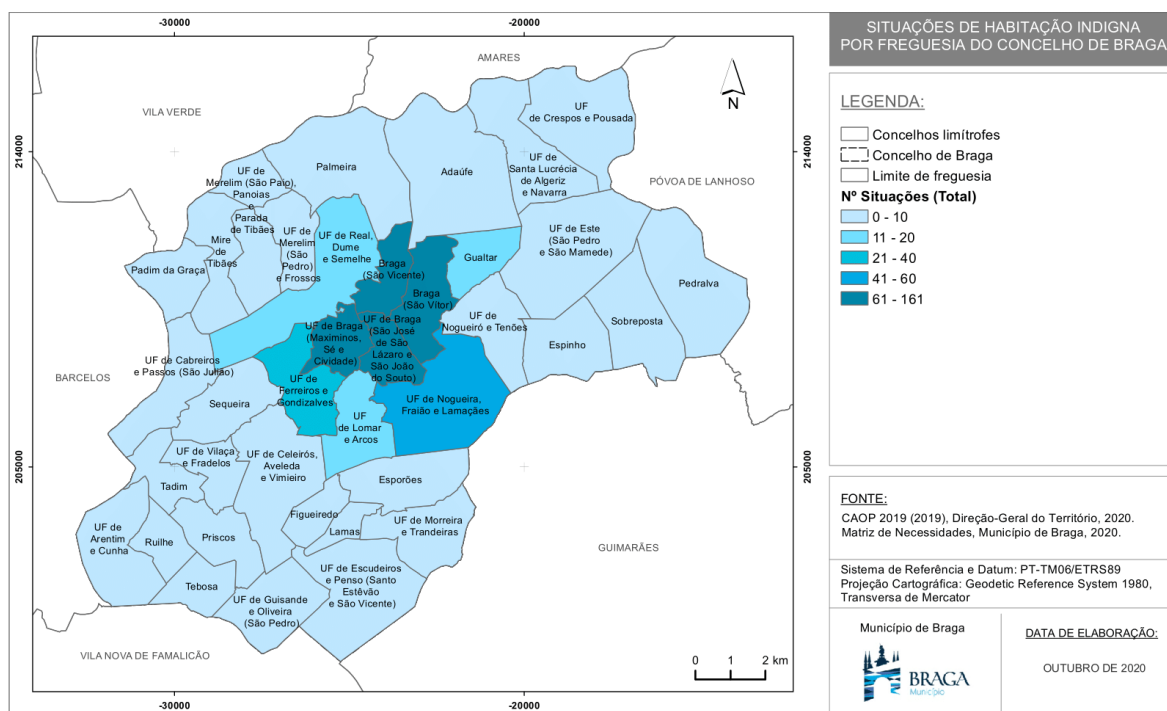
Gráfico 4 | Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por condição prevalente (2020)



A análise da distribuição das situações de carência habitacional sinalizadas pelas diferentes freguesias do concelho de Braga evidencia uma prevalência deste tipo de necessidades nas freguesias mais centrais, coincidentes, grosso modo, com o Centro Histórico de Braga e com o seu primeiro anel de expansão urbana (Mapa 8). O número de situações tende, portanto, a diminuir nas freguesias mais periféricas do concelho.



Mapa 8 | Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga (2020)



Seguindo a tendência global verificada no concelho, na generalidade das freguesias, são as condições de insalubridade e insegurança que prevalecem, seguindo-se as situações de precariedades, sobrelotação e, por fim, de inadequação (Quadro 11).

Quadro 11 | Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por freguesia e por condição prevalente (2020)

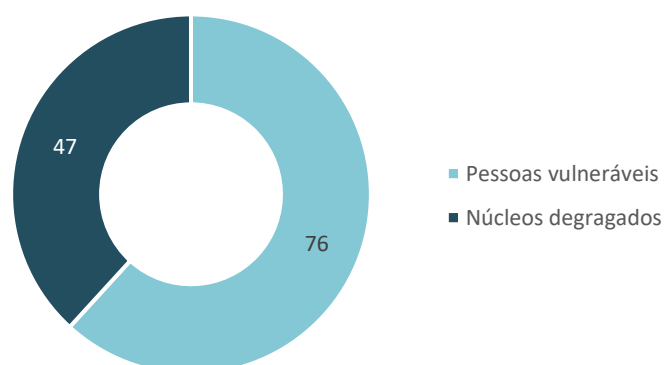
| FREGUESIA | CONDIÇÃO PREVALECENTE | | | |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| | Precariedade | Insalubridade e insegurança | Sobrelotação | Inadequação |
| Adaúfe | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Braga (São Vicente) | 8 | 133 | 2 | 0 |
| Braga (São Vitor) | 51 | 82 | 27 | 2 |
| Espinho | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Esporões | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Figueiredo | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Gualtar | 4 | 8 | 1 | 1 |
| Lamas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mire de Tibães | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Padim da Graça | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Palmeira | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Pedralva | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Priscos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ruilhe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sequeira | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sobreposta | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Tadim | 0 | 0 | 0 | 0 |



| FREGUESIA | CONDIÇÃO PREVALECENTE | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| | Precariedade | Insalubridade e insegurança | Sobrelotação | Inadequação |
| Tebosa | 0 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Arentim e Cunha | 1 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) | 44 | 90 | 5 | 0 |
| União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) | 24 | 81 | 9 | 0 |
| União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) | 1 | 1 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro | 3 | 0 | 2 | 0 |
| União das freguesias de Crespos e Pousada | 4 | 3 | 2 | 1 |
| União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente) | 1 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves | 12 | 16 | 4 | 2 |
| União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) | 0 | 0 | 1 | 0 |
| União das freguesias de Lomar e Arcos | 3 | 9 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães | 0 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos | 1 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Morreira e Trandeiras | 1 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações | 42 | 3 | 1 | 0 |
| União das freguesias de Nogueiró e Tenões | 3 | 3 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Real, Dume e Semelhe | 10 | 5 | 2 | 1 |
| União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra | 1 | 0 | 0 | 0 |
| União das freguesias de Vilaça e Fradelos | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Concelho de Braga | 220 | 452 | 56 | 7 |

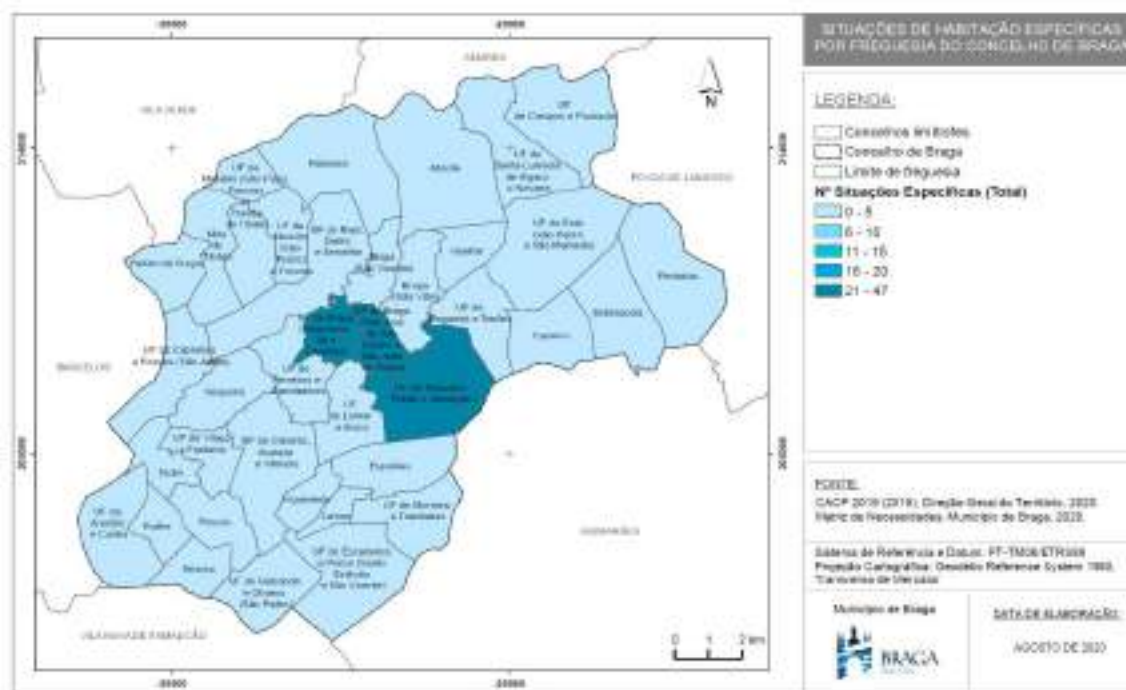
No quadro geral de necessidades sinalizadas no território concelhio, e atendendo ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 372018, de 4 de junho, existem situações específicas que se consideram ser indignas, nomeadamente quando se referem a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados. Duas destas tipologias de específicas de habitação indigna estão presentes no concelho, tendo sido sinalizadas 76 pessoas especialmente vulneráveis e 47 pessoas / agregados residentes em área urbana degradada, correspondendo esta última ao Complexo Habitacional do Picoto (Gráfico 5).

Gráfico 5 | Número de pessoas ou agregados em situações específicas no concelho de Braga, por tipologia (2020)



Numa análise pormenorizada à escala da freguesia, denota-se que estas situações se concentram, sobretudo, na União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) (47 situações), na União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (41 situações) e na União das freguesias de Maximinos, Sé e Cidade (22 situações) (Mapa 9). Na primeira freguesia, onde se encontra localizado o Complexo Habitacional do Picoto, as situações identificadas reportam-se aos agregados que aí residem. Quanto às duas outras freguesias supramencionadas, as situações reportadas correspondem a pessoas especialmente vulneráveis.

Mapa 9 | Número de pessoas ou agregados em situações específicas no concelho de Braga (2020)

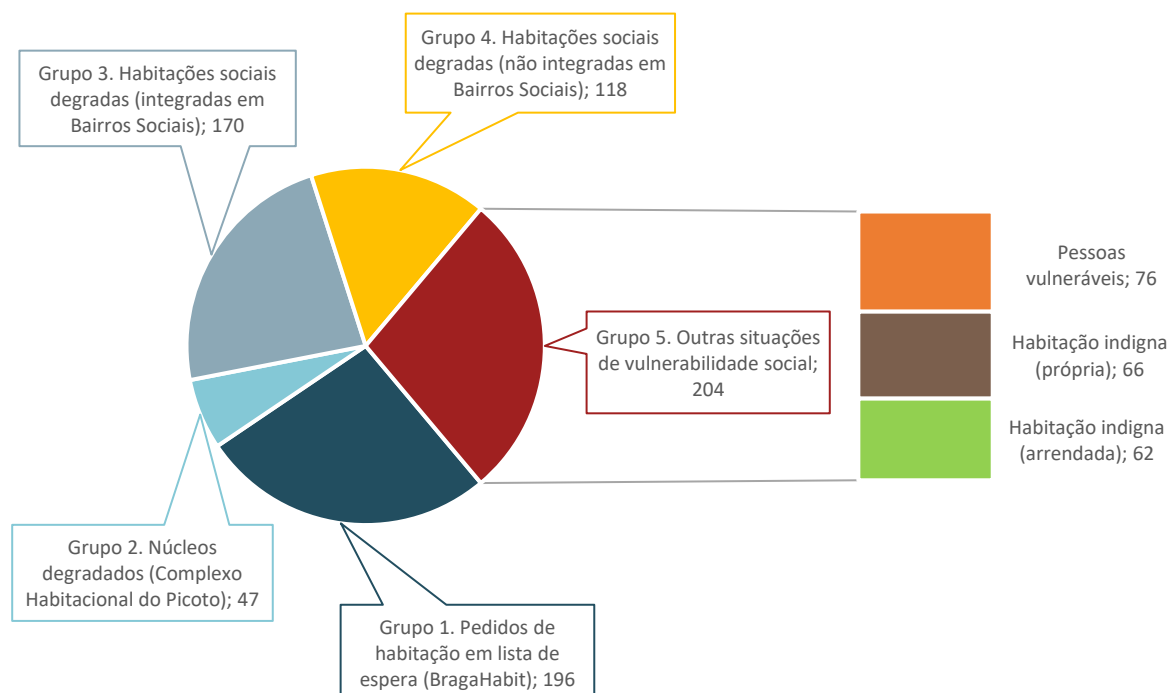


Nas restantes freguesias do concelho, o número de pessoas / agregados em situações específicas indignas é residual ou nulo.

Independentemente do tipo de habitação indigna prevalente, atendendo às suas características intrínsecas, as 735 situações de carência habitacional diagnosticadas foram reunidas em diferentes grupos, num total de cinco, conforme representado no Gráfico 6.



Gráfico 6 | Número de pessoas ou agregados em condições habitacionais indignas no concelho de Braga, por grupo de necessidades habitacionais (2020)



Nos pontos seguintes apresentam-se com maior detalhe cada um dos grupos acima representados, com a respetiva quantificação e caracterização das situações sinalizadas.

Grupo 1: Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGAHABIT)

Esta primeira tipologia enquadra os pedidos de apoio habitacional endereçados à BRAGAHABIT que se encontram em lista de espera, à data de referência do respetivo diagnóstico (primeiro trimestre de 2020), devido à capacidade limitada de resposta por parte desta entidade face ao elevado número de pedidos que dão entrada e são avaliados pela equipa.

No total, **são 196 os agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera na BRAGAHABIT**, correspondendo a 26,70% do total de necessidades habitacionais sinalizadas no concelho.

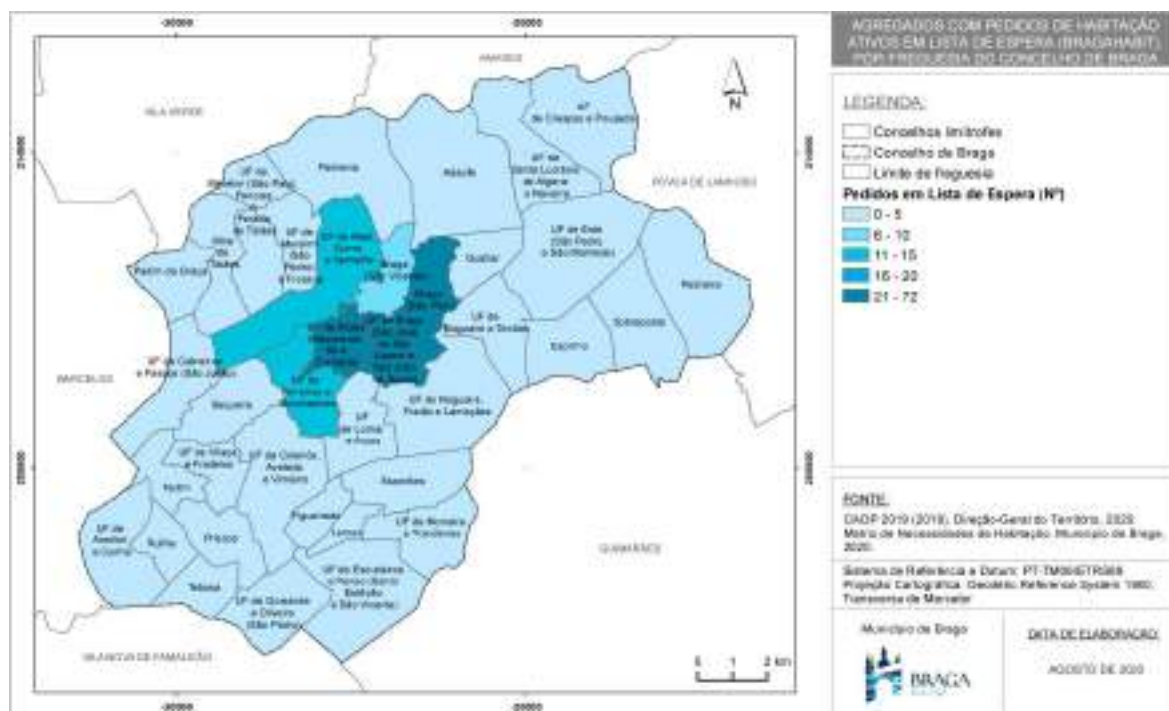
A dimensão média dos agregados é de 2,90 pessoas, com a maioria a apresentar dependentes, numa proporção média de 1,38 dependentes por agregado.

No que respeita aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares, apurou-se que o rendimento médio dos agregados se situa nos 451,21€. Parte destes candidatos a apoio habitacional residem atualmente em habitação em regime de arrendamento, cujas rendas, em média, se situam nos 234,40€.

A distribuição espacial dos agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera na BRAGAHABIT pelas diferentes freguesias do concelho de Braga é apresentada no Mapa 10.



Mapa 10 | Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGAHABIT), por freguesia do concelho de Braga (2020)



Importa referir que neste grupo prevalecem as situações de habitação indigna do tipo precariedade (68,88%; 135 agregados), seguindo-se as situações de sobrelotação (23,47%; 46 agregados) e, por fim, as situações de insalubridade e insegurança (7,65%; 15 agregados). Não foram identificados agregados cuja condição prevalecente fosse a inadequação.

Grupo 2: Agregados residentes em habitações integradas em núcleos degradados (Complexo Habitacional do Picoto)

O segundo grupo abrange os agregados que residem em habitações integradas no Complexo Habitacional do Picoto, aqui entendido como núcleo degradado, na medida em que corresponde a uma “*área urbana degradada cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou risco, constitui núcleo habitacional com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano*”.

Este grupo integra **47 agregados em situação de habitação indigna**, o equivalente a 6,39% do total de situações identificadas no território concelhio.

A dimensão média dos agregados é de 3,55 pessoas, com a maioria a apresentar dependentes, numa proporção média de 1,55 dependentes por agregado.

No que respeita aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares, apurou-se que o rendimento médio das famílias se situa nos 437,91€. Usufruindo os agregados inseridos neste grupo do regime de arrendamento apoiado, as rendas fixam-se em valores entre os 20€ e os 22€.



Todos os agregados enquadrados neste grupo apresentam como condição indigna prevalecente a insalubridade e insegurança e têm incidência espacial no Complexo Habitacional do Picoto (União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto).

Grupo 3: Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública (bairros sociais)

Compõem o terceiro grupo os agregados que **residem em habitações públicas integradas conjuntos habitacionais de promoção pública (Bairros Sociais), em condições consideradas indignas, fruto do fraco estado de conservação dos fogos habitacionais**. Tratam-se, portanto, na sua totalidade, de agregados que residem de forma permanente em situação de insalubridade e insegurança.

Neste grupo contabilizam-se **170 agregados**, perfazendo 23,13% do total das carências habitacionais identificadas no concelho.

Os agregados aqui enquadrados apresentam uma dimensão média de 2,58 pessoas, prevalecendo as situações de inexistência de dependentes. A proporção de dependentes foi estimada em 0,74 dependentes por agregado.

No que respeita à caracterização socioeconómica, o rendimento médio dos agregados ronda os 655,0€, enquanto as rendas médias, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado, se ficam pelos 66,21€.

As 170 situações de carência habitacional que integram este grupo distribuem-se pelas freguesias de São Vicente (127 agregados do **Bairro Social das Andorinhas**) e de São Victor (23 agregados do **Bairro Social das Enguardas** e 20 agregados do **Bairro Social de Santa Tecla**).

Grupo 4: Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados

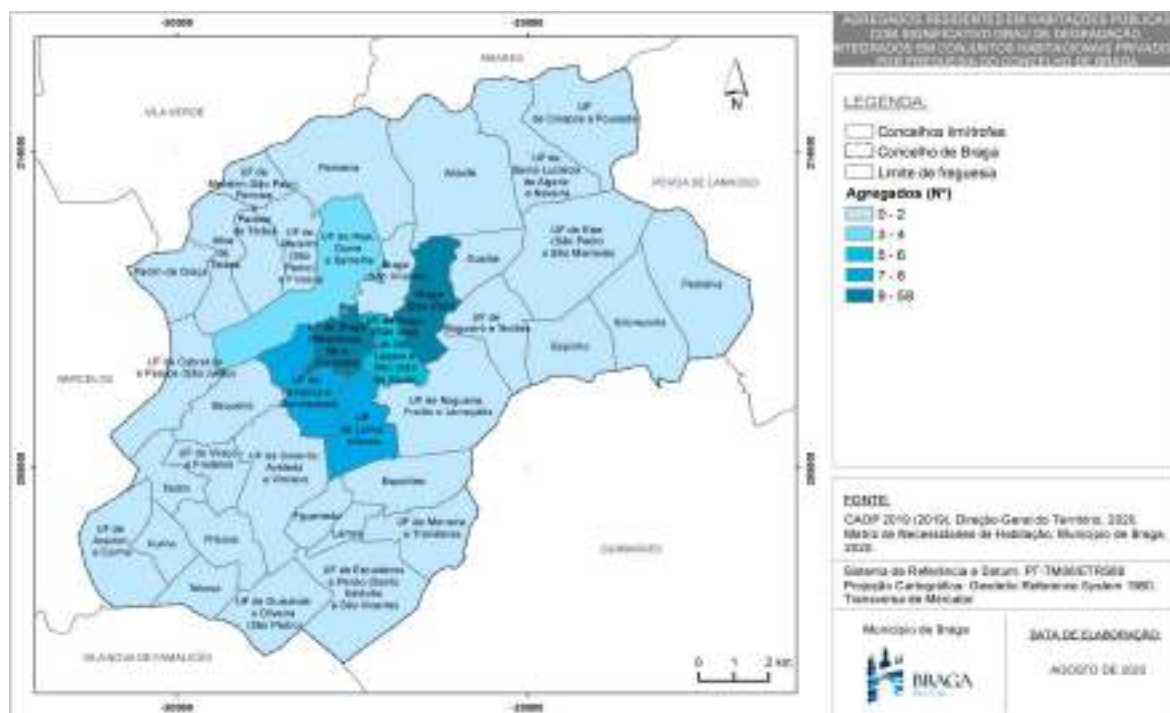
À semelhança do grupo anterior, também o quarto grupo é composto exclusivamente por agregados que **residem de forma permanente em situação de insalubridade e insegurança**. No entanto, este grupo reporta-se a agregados que residem em habitações públicas não integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública, isto é, que residem em habitações sociais dispersas pelo território concelhio.

Globalmente, são **118 os agregados** que residem nas circunstâncias anteriormente descritas, o equivalente a 16,05% das necessidades habitacionais do território bracarense.

A distribuição espacial dos agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados, é apresentada no Mapa 11.



Mapa 11 | Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados, por freguesia do concelho de Braga (2020)



Tratam-se de agregados com uma dimensão média de 2,42 pessoas e, maioritariamente, sem dependentes. A proporção de dependentes foi estimada globalmente em 0,62 dependentes por agregado familiar.

No que respeita aos aspetos socioeconómicos destes agregados, note-se que, em média, o rendimento médio destas famílias se situa nos 578,78€, enquanto as rendas, embora significativamente discrepantes, apresentam valores médios de 69,08€, apurados pelo regime de arrendamento apoiado.

Grupo 5: Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional

Integram o quinto grupo as situações de habitação indigna que não têm enquadramento em nenhum dos anteriores, isto é, situação de habitação indigna que, não constando nas listas de espera para apoios habitacionais pela BRAGAHABIT ou não estando integradas em habitações sociais, foram **sinalizadas pelo grupo de agentes locais auscultado no processo, com destaque para as equipas dos Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social (SAAS) e pelo Instituto de Segurança Social, I.P.** Note-se que, beneficiando de especial proximidade e de um conhecimento privilegiado da população que por elas é servida, estas equipas identificaram situações que não são acompanhadas pela BRAGAHABIT e que, portanto, estão à margem dos apoios, vivendo efetivamente em condições habitacionais indignas. Também se enquadram neste grupo as **pessoas ou agregados que residem em situações de habitação indigna, sinalizados pelos cidadãos através do inquérito dirigido à população.**

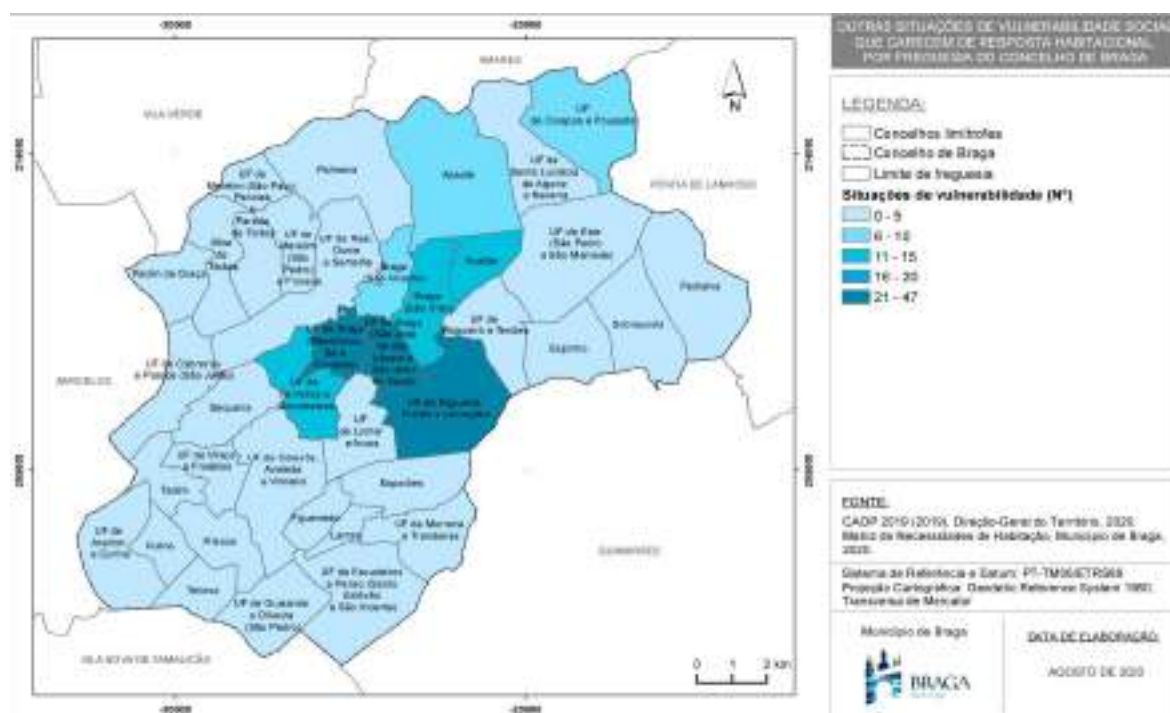
Este grupo, de âmbito mais alargado, reúne o maior número de situações de habitação indigna, contabilizando **204 situações**, o equivalente a 27,76% do total de necessidades sinalizadas no concelho.



Em termos de tipologias, prevalecem as situações de habitação indigna do tipo insalubridade e insegurança (50,50%; 102 agregados), seguindo-se as situações de precariedade (41,67%; 85 agregados) e, com representatividade residual, as situações de sobrelotação (4,90%; 10 agregados) e de inadequação (3,43%; 7 agregados).

A distribuição espacial das situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional, enquadradas no presente grupo, é apresentada no Mapa 12.

Mapa 12 | Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional, por freguesia do concelho de Braga (2020)



Constituindo este um grupo mais vasto no que há natureza das situações nele enquadradas diz respeito, identificaram-se três subgrupos distintos, que a seguir se caracterizam.

SUBGRUPO 5.1 PESSOAS VULNERÁVEIS (VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA, INDIVÍDUOS SEM-ABRIGO, JOVENS EM PROCESSO DE AUTONOMIZAÇÃO)

Este subgrupo integra as situações de vulnerabilidade social que correspondem a situações específicas, nomeadamente **peças vulneráveis** (vítimas de violência doméstica, sem-abrigo, jovens em processo de autonomização, etc). Tratam-se, fundamentalmente, de necessidades habitacionais reportadas pelas equipas dos SAAS e, portanto, de pessoas ou agregados que beneficiam de acompanhamento social.

Este subgrupo agrega um total de **76 situações de habitação indigna**, sendo que em 69 prevalece a situação de precariedade e nas restantes sete, prevalece a situação de insalubridade e insegurança.

As situações reportadas distribuem-se por dez freguesias do concelho de Braga, com destaque para a União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações (41 situações) e a União de freguesias de Maximinos, Sé e Cidade (22 situações), onde se concentram o maior número de casos.



Importa mencionar que as situações de habitação indigna aqui agrupadas se referem, fundamentalmente, a pessoas isoladas e cujos rendimentos, quando existentes, tendem a corresponder ao Rendimento Social de Inserção (189,66€).

SUBGRUPO 5.2. AGREGADOS RESIDENTES EM HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, EM CONDIÇÕES INDIGNAS E NÃO INTEGRADAS EM CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA

Incorporam este subgrupo os **agregados que residem em habitação própria e permanente, em condições indignas**. Em termos gerais, correspondem a situações reportadas pelas Juntas de Freguesia, pelos próprios cidadãos e pelas equipas dos SAAS.

Em termos globais, contabilizam-se **66 situações de habitação indigna neste subgrupo**, prevalecendo as situações de insalubridade e insegurança (83,33%; 55 agregados), seguidas da precariedade (7,58%; 5 agregados), inadequação (6,06%; 4 agregados) e, por fim, sobrelotação (3,03%; 2 agregados).

As situações em causa distribuem-se por 16 freguesias do concelho, adquirindo particular representatividade na União de freguesias de Maximinos, Sé e Cividade (21 agregados), em Adaúfe (7 agregados), na União de freguesias de Crespos e Pousada (7 agregados) e em União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto (6 agregados) e em Gualtar (6 agregados). Nas restantes freguesias, o número de agregados nestas circunstâncias é igual ou inferior a três.

A dimensão média dos agregados foi estimada em 2,69 pessoas por agregado, com uma proporção média de 0,95 dependentes.

Ainda que para parte das situações não se disponha de informação que sustente uma caracterização socioeconómica mais detalhada, os dados existentes permitiram determinar um rendimento médio destes agregados de 477,21€.

SUBGRUPO 5.3. RESIDENTES EM REGIME DE ARRENDAMENTO, EM HABITAÇÕES EM CONDIÇÕES INDIGNAS, NÃO INTEGRADOS EM CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA OU DO 3º SETOR

Este subgrupo é composto pelos **agregados que residem em habitação arrendada, grande parte dos quais sem contrato de arrendamento, em condições indignas**. Tal como sucedeu com o grupo anterior, também neste as necessidades habitacionais foram sinalizadas pelas Juntas de Freguesia, pelos próprios cidadãos e pelas equipas dos SAAS.

São **62 as situações enquadradas neste subgrupo**, nas quais prevalecem condições de insalubridade e insegurança (64,52%; 40 agregados), seguidas de situações de precariedade (17,74%; 11 agregados), sobrelotação (12,90%; 8 agregados) e inadequação (4,84%; 3 agregados).

As situações sinalizadas distribuem-se por 13 freguesias do concelho de Braga, verificando-se os números mais expressivos na União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto (21 agregados), em São Victor (10 agregados), em Gualtar (8 agregados) e na União de freguesias de Ferreiros e Gondizalves (6 agregados). Nas restantes freguesias, contabilizam-se cinco ou menos agregados nestas circunstâncias.



Os agregados familiares apresentam uma dimensão média de 2,05 pessoas. Adquirindo as pessoas que vivem isoladas uma maior representatividade neste subgrupo, a proporção de dependentes fica-se pelos 0,42 dependente por agregado.

No que subjaz aos aspetos socioeconómicos, foi apurado um rendimento médio global por agregado de 339,86€ e uma renda média de 124,13€.

Outras situações de carência habitacional

Para além dos grupos de necessidades anteriormente caracterizados, e que constituem o enfoque nuclear de atuação da Estratégia Local de Habitação, foram ainda identificadas no território concelhio um conjunto de outras situações de carência habitacional, resultantes da análise dos indicadores de natureza estatística no contexto do diagnóstico, em particular os associados às condições de habitabilidade da população residente e ao estado de conservação do edificado habitacional. Tais situações decorrem, portanto, do cruzamento prospetivo de um conjunto de indicadores de diagnóstico, reportando-se à data de referência dos dados que estão subjacentes à análise de cada indicador (maioritariamente o último momento censitário – ano de 2011).

Face ao exposto, as situações de carência habitacional que aqui se enquadram correspondem a um grupo mais genérico, sem possibilidade de associação a um agregado em específico. Não obstante, salvede-se a possibilidade de algumas destas situações poderem já constar identificadas nos grupos específicos descritos nos pontos anteriores, na medida em que poderão ter sido reportadas, quer pelos agentes locais auscultados, quer pelos cidadãos através do inquérito de participação pública.

Como outras situações de carência habitacional consideram-se então, fundamentalmente, as seguintes:

- ▶▶ **Situações de sobrelotação dos alojamentos familiares – 6348 alojamentos** (1 divisão em falta – 5141 alojamentos; 2 divisões em falta – 998 alojamentos; e 3 ou mais divisões em falta – 209 alojamentos)
- ▶▶ **Alojamentos sem infraestruturas básicas – 32 alojamentos;**
- ▶▶ **Alojamentos não clássicos – 28 alojamentos;**
- ▶▶ **Edificado muito degradado – 464 edifícios.**

Ainda que se tratando este de um grupo de necessidades mais vasto, a sua consideração na delineação e programação da política e estratégia local de habitação revela-se essencial.



POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO

A **ambição política e estratégica do município**, em matéria de habitação, procura **abranger um vasto conjunto de instrumentos formais previstos na NGPH**, mas também **instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal**. Esse quadro estratégico mais amplo será devidamente traduzido num instrumento pragmático e integrador, de âmbito municipal, em articulação com as linhas de política local complementares (planeamento e ordenamento territorial, reabilitação urbana, sustentabilidade, inclusão social, integração de comunidades desfavorecidas e atratividade).

Não obstante esse cômputo estratégico mais amplo, o presente documento, que consubstancia a ELH do concelho de Braga, **cumprir um papel prioritário de responder a conjunto de situações de grave carência habitacional** identificadas no território concelhio, nomeadamente às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõe de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.

A estratégia habitacional do concelho de Braga, assim como a política que lhe estará inerente, assumirá o **desígnio de constituir um instrumento participado, dinâmico e integrado**, assente num compromisso de corresponsabilização da autarquia, dos parceiros sociais e de todos os cidadãos. A estratégia deverá confluir para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional, mobilizando os apoios e incentivos legais previstos na NGPH e integrando, de forma sustentável, as realidades emergentes no território.

Com base nas conclusões do diagnóstico realizado e, em particular do quadro de necessidades habitacionais, proceder-se-á, no presente capítulo, à definição da missão e visão estratégicas subjacentes à política local de habitação. Seguir-se-á uma apresentação das soluções preconizadas para dar resposta às necessidades habitacionais sinalizadas no diagnóstico, o estabelecimento de prioridade de intervenção no âmbito do quadro de necessidades e, finalmente, um exercício de espacialização das soluções propostas.

MISSÃO E VISÃO ESTRATÉGICAS

Como reconhecimento e extensão devida ao direito constitucionalmente consagrado à habitação, constitui missão da Política Local de Habitação do concelho de Braga:

“Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família, a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequadas e a preços ajustados às suas possibilidades”

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Partindo deste pressuposto, no âmbito da Lei de Bases da Habitação, é estabelecido que *“todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade,*



religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde” (artigo 2.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

A promoção e defesa da habitação devem ser prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativa privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral.

Comprometido com os pressupostos supramencionados, o Município de Braga assume como missão a garantia da universalidade do direito à habitação no respetivo território, de forma a que todos os residentes tenham acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades.

Numa lógica de concertação com a missão definida, bem como com os princípios gerais preconizados no artigo 3.º da Lei de Bases da Habitação, a política local de habitação de Braga assume como visão estratégica:

“Braga, território comprometido com a efetivação do direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades”

Esta visão estratégica comunga do compromisso assumido pelo município em prol da universalidade e equidade no acesso à habitação, do reforço da coesão territorial, da promoção da proximidade e da participação do cidadão e do reforço da cooperação com os parceiros sociais e outros agentes locais.

Considerando o exposto, o Município procura desenvolver a sua atuação de forma transversal e coordenada, interagindo e integrando os vários agentes da política local de habitação, de modo a tornar Braga um território onde haja acesso à habitação por parte de toda a população, equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais, qualificação do edificado, integração das comunidades menos favorecidas e coesão socioterritorial.

É também por isso, e por assumir a visão de *“Braga, território comprometido com a efetivação do direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades”* que a autarquia tem pautado o processo de delinação da estratégia local de habitação por uma metodologia colaborativa e aberta à participação de todos.

Esta visão estratégica representa, assim, a grande meta orientadora da atuação municipal em matéria habitacional e, particularmente, das soluções habitacionais que vierem a ser apontadas para o horizonte de implementação da ELH de Braga.

A concretização da missão e da visão estratégicas implicará a programação e execução de uma política de habitação coerente e conforme com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho e articulada com as políticas setoriais, nomeadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes. Desta forma, procurar-se-á garantir uma atuação integrada, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território bracarense.



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos da política local de habitação têm como principal desígnio concorrer para o alcance da visão estratégica anteriormente definida, na medida em que esta representa o futuro ambicionado para o território concelhio em matéria habitacional.

Em conformidade com a abordagem aos pontos anteriores, depreende-se a existência de um esquema conceptual geral inerente ao processo de planeamento estratégico, o qual parte da definição da missão e da visão estratégicas, que sustenta o estabelecimento de objetivos estratégicos e culmina com a definição de medidas de intervenção (Figura 13).

Figura 13 | Esquema conceptual estratégico



Para a concretização da missão e visão estratégicas, e em consonância com os objetivos nucleares da NGPH, foram definidos **três objetivos estratégicos**, que alicerçam respetivamente um conjunto de medidas de intervenção (Quadro 12).

Quadro 12 | Objetivos estratégicos e medidas de intervenção da política local de habitação

| OBJETIVO ESTRATÉGICO | MEDIDAS |
|---|--|
| I - Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa | I.1. Qualificar o parque habitacional municipal, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades existentes |
| | I.2. Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao Programa 1º Direito |
| | I.3. Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, possibilitando o alojamento temporário em situações de risco (soluções de transição e inserção) |
| II - Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado | II.1. Apoiar a autopromoção de habitação |
| | II.2. Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível |
| III - Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos | III.1. Estabelecer nos IGT de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados |
| | III.2. Prever soluções regulamentares específicas para o incentivo da reabilitação e reconversão do parque edificado |
| | III.3. Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis |

Nos pontos seguintes procede-se a uma breve descrição de cada objetivo e das medidas estratégicas que lhe estão inerentes.



OBJETIVO ESTRATÉGICO I – ASSEGURAR O ACESSO A UMA HABITAÇÃO CONDIGNA, COM PARTICULAR APOIO A QUEM MAIS PRECISA

O primeiro objetivo estratégico pressupõe a resolução das situações de grave carência habitacional existentes no território bracarense, correspondentes às pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente em situação indigna (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação ou inadequação), e que se encontram em situação de carência financeira.

Medida 1.1 – Qualificar o parque habitacional, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades existentes

O quadro de necessidades habitacionais resultante do diagnóstico desenvolvido apontou um vasto conjunto de situações de habitação indigna, impondo-se a necessidade de dar resposta a tais situações, mediante a implementação de soluções habitacionais ajustadas.

A resposta ao conjunto de situações em causa, assumindo-se como desafio ambicioso para a autarquia, exigirá a mobilização de recursos e capacidades municipais de promoção direta, de atuação em parceria com outras entidades e de intervenção no mercado de arrendamento.

A ação concertada a levar a cabo culminará na qualificação e valorização do parque habitacional público, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos, a qualidade estrutural dos edifícios, o conforto, a eficiência energética (sustentabilidade) e as condições de acessibilidade universal. Incluirá, complementarmente, a ampliação do parque habitacional de promoção pública, mediante soluções de aquisição de habitações para arrendamento e/ou arrendamento para subarrendamento.

Medida 1.2 – Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao Programa 1.º Direito

A presente medida assenta na difusão da informação, de organização, orientação e acompanhamento da intervenção dos beneficiários diretos ao Programa 1.º Direito, por parte do Município de Braga.

Conforme definição prevista no Programa 1.º Direito, a autopromoção consiste na promoção pelo próprio agregado elegível, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da reabilitação ou construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Esta é, portanto, uma das soluções habitacionais previstas no supracitado Programa, sendo identificado como requisito que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Esta medida afigura-se relevante para o território concelhio, enquadrando um dos subgrupos de necessidades habitacionais resultantes do diagnóstico, nomeadamente os agregados residentes em habitação própria e permanente, em condições indignas e não integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública.



Medida I.3 – Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, possibilitando o alojamento temporário em situações de risco (soluções de transição e inserção)

O pressuposto de garantia de uma boa gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa. Neste contexto, assumem particular enfoque as soluções habitacionais de emergência, de transição ou de inserção, capazes de responder a situações de risco eminentes, de que constituem exemplos as vítimas de violência doméstica, os indivíduos sem-abrigo e os jovens em processo de autonomização. Também aqui se inclui a resposta para situações excecionais decorrentes de catástrofes ou desastres naturais.

Existindo este tipo de resposta no território concelhio, importará assegurar a sua continuidade, mas também extensão da respetiva dimensão em termos de capacidade de absorção.

A operacionalização desta medida implica, naturalmente, a estreita articulação e cooperação com as entidades envolvidas na resposta a tais situações, como sejam os agentes de proteção civil e a Rede Social do território concelhio.

OBJETIVO ESTRATÉGICO II – GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO, EM PARTICULAR AOS QUE NÃO TÊM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO

O segundo objetivo estratégico ambiciona contribuir para a efetivação do acesso de todos os bracarenses a uma habitação adequada, incluindo os agregados familiares de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga excessiva sobre o seu orçamento familiar – seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos de dimensão e características dos alojamentos.

Medida II.1 – Apoiar a autopromoção de habitação

Conforme já explanado anteriormente, a autopromoção consiste na promoção pelo próprio agregado, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da reabilitação ou construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Em complemento e articulação com a “Medida I.2 – Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao Programa 1.º Direito”, a presente medida prevê o estudo e criação de incentivos específicos para a promoção da modalidade da autopromoção de habitação, quer decorrentes de instrumentos de natureza fiscal e financeira e políticas de iniciativa municipal, quer do estabelecimento de parcerias com agentes locais.

Medida II.2 – Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível

A presente medida visa o incentivo das entidades locais públicas e privadas à oferta de arrendamento acessível, nomeadamente mediante a mobilização dos vários instrumentos de política / financeiros adotados no âmbito da NGPH. Pretende-se, por conseguinte, incentivar uma oferta alargada de habitação para



arrendamento a preços acessíveis, dando resposta às famílias, cujos rendimentos e inerentes taxas de esforço não permitem o acesso à habitação a preços de mercado.

A NGPH reconhece que os municípios têm a capacidade demonstrada de desempenhar um papel importante na promoção da acessibilidade à habitação nos seus territórios, que podem e devem beneficiar dos programas do Estado nesse domínio, bem como complementá-los. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas dos preços das rendas, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

Face ao exposto, e para além da sensibilização, informação e mediação junto dos agentes locais para mobilização dos apoios e instrumentos do Estado neste domínio, identificam-se ainda como potenciais ações a promover pela autarquia no âmbito desta medida:

- ▶▶ Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno / edifício;
- ▶▶ Redução ou isenção de taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- ▶▶ Imposição de quota de arrendamento acessível em novos empreendimentos;
- ▶▶ Promoção direta de habitações em arrendamento acessível;
- ▶▶ Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

Portanto, instrumentos de âmbito municipal como a redução ou isenção de impostos e taxas, poderão ser utilizados de forma articulada para maximizar os resultados da medida, quer em termos de a dinamização do mercado de arrendamento e aumento da oferta de alojamentos disponíveis, quer ao nível de uma melhor utilização dos recursos habitacionais existentes.

Não obstante a desejável mobilização dos privados para a implementação desta medida, deverá a utilização do património do Estado, devoluto e reabilitado, para fins de arrendamento acessível, ser o primeiro passo a ser tomado.

Por fim, não poderá qui ser descurado o papel relevante que o município poderá assumir na intermediação entre a oferta e a procura de alojamento, conferindo, por essa via, um maior nível de confiança / segurança às relações de arrendamento.

OBJETIVO ESTRATÉGICO III – PROMOVER UMA POLÍTICA HABITACIONAL COESA, COLABORATIVA, PARTICIPADA E PRÓXIMA DOS CIDADÃOS.

O terceiro objetivo estratégico tem como desígnio fundamental assegurar a uma política habitacional proactiva no concelho de Braga, com base em informação e conhecimento partilhado, na monitorização e avaliação de resultados e na operacionalização de mecanismos de participação ativa e propositiva da comunidade.

Por via da consensualização de conteúdos entre Pelouros distintos, pretende-se prevenir a criação de fenómenos de exclusão socioterritorial, facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional, e promover a reabilitação do parque edificado municipal, com eventual reconversão para fins habitacional como meio de aumento do número de fogos para promoção social ou arrendamento acessível.



Medida III.1 – Estabelecer nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados

Complementarmente à necessidade de intervenção pública para melhorar o acesso a habitação a todos os cidadãos, particularmente aos de maior carência social e económica, mas também aos de rendimento intermédio, já enquadrados noutras medidas de intervenção, impõe-se também a necessidade de uma política de solos, de planeamento e urbanismo integrada, que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas.

A legislação vigente estabelece, de facto, o dever de articulação da política de habitação com o Plano Diretor Municipal (PDM) e com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. Esta articulação é assumida como crucial, quer para a garantia das condições de disponibilidade de solos e alojamentos, quer para a integração urbanística das soluções a desenvolver e implementar.

Note-se que a Lei de Bases de Habitação preconiza que a política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana e a localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização. Os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos IGT, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

Para execução dos pressupostos desta medida, os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, que podem ser mobilizados. Um dos exemplos desta mobilização, prende-se com a reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a habitação social, acessível e/ou de custos controlados.

Face ao exposto, será relevante estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns de carácter obrigatório e outros enquanto incentivos (discriminação positiva e benefícios), que possam ir ao encontro dos fins descritos.

Medida III.2 – Prever soluções regulamentares específicas para o incentivo da reabilitação e reconversão do parque edificado

A política local de habitação pretende-se coesa, colaborativa e corresponsabilizada, pelo que as medidas que a suportam recaem não apenas na esfera pública, requerendo também a integração e envolvimento ativo dos privados (i.e. proprietários, investidores, IPSS).

Também aqui se incluem quer a reabilitação do edificado privado, quer a sua reconversão para fins habitacionais.

Um contributo fundamental para a operacionalização desta medida são as ARU delimitadas no território concelhio e cuja área concentra, de acordo com o diagnóstico realizado, uma parte substancial das necessidades habitacionais sinalizadas no concelho e um número significativo de edifícios devolutos,



envelhecidos e/ou com necessidades de reparação. Estas áreas beneficiam de um conjunto de incentivos fiscais, regulamentares e financeiros, cujos resultados se têm vindo a fazer notar nos últimos anos.

Contudo a totalidade dos perímetros urbanos não está abrangida por ARU, pelo que importa encetar um estudo ao nível regulamentar municipal que vise incentivar todos os agentes para a problemática do acesso à habitação em condições acessíveis. Este estudo poderá incidir sobre a agilização dos processos de licenciamento, reduções de taxas municipais ou atribuição de taxas mais atrativas para quem reabilita e arrenda, ou na criação de programas municipais dedicados ao acesso à habitação e reabilitação urbana.

Medida III.3 – Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis.

Complementarmente às medidas anteriormente descritas, a presente medida objetiva garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, com especial enfoque na orientação para encetação de processo de candidatura para acesso aos incentivos e instrumentos de apoio habitacional. Para tal, será necessária a disponibilização de recursos técnicos capacitados, assim como a mobilização de recursos físicos, antevendo-se como possibilidade a criação de uma estrutura de proximidade ancorada na BRAGAHABIT – Empresa Municipal de Habitação de Braga – E.M., onde já são submetidos os pedidos no âmbito dos regimes de apoio municipais.

O PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO

Do quadro estratégico geral exposto, depreende-se que o Programa 1.º Direito constitui instrumento privilegiado para mobilização e concretização das medidas previstas no “Objetivo Estratégico I – Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa”, independentemente do apoio poder ser dado indiretamente (promoção pelo Município ou eventuais parceiros), ou diretamente (enquanto beneficiários diretos).

Constitui uma exigência do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que a Estratégia Local de Habitação contemple um **programa de ação** que identifique:

- ▶▶ As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- ▶▶ A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- ▶▶ A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- ▶▶ A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

O Programa Local de Habitação (Quadro 13) que se apresenta visa dar resposta a estes requisitos.



Quadro 13 | Programa Local de Habitação do concelho de Braga

| OBJETIVO ESTRATÉGICO | MEDIDAS | AÇÕES / SOLUÇÕES | PRIORIDADE / RECURSOS | INDICADORES PARA MONITORIZAÇÃO |
|--|--|--|--|--|
| I - Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa | I.1. Qualificar o parque habitacional municipal, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades existentes | Requalificação do parque habitacional municipal a todo o tempo | Média / Gestão do Município e BragaHabit | ◦ data - requalificação de __ fogos (identificar locais) |
| | | Requalificação do parque habitacional da IGSS, IP a todo o tempo | Média / Gestão do IGSS, IP. | ◦ data - requalificação de __ fogos (identificar locais) |
| | | Ampliação da oferta de fogos municipais | Alta / Gestão do Município e BragaHabit (44 fogos nas Enguardas e 59 fogos em Ferreiros) | ◦ data - ampliação da oferta de __ fogos (identificar locais) |
| | | Manutenção dos programas municipais existentes para acesso à habitação | Média / Gestão do Município e BragaHabit. (regime de arrendamento apoiado, RADA, residências partilhadas) | ◦ ano - quantidade de apoios concedidos; volume de investimento associado |
| | | Estudo das possibilidades de reconversão do parque edificado para ampliação da oferta habitacional municipal. | Alta / Município irá ponderar a possibilidade de reconversão de parte do seu património edificado para fins habitacionais (escolas encerradas e afins) | ◦ data - aprovação do estudo data - ampliação da oferta de __ fogos (identificar locais) |
| | I.2. Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao Programa 1º Direito | Criação de um gabinete de apoio para habitação e reabilitação urbana | Alta / Gabinete prestará esclarecimentos e auxílio na formalização do acesso a programas existentes, designadamente ao 1.º Direito | ◦ ano - n.º atendimentos efetuados; n.º de apoios concedidos; volume de investimento associado |
| | I.3. Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, possibilitando o alojamento temporário em situações de risco (soluções de transição e inserção) | Manutenção das infraestruturas existentes para este fim | Média / Manutenção da cooperação existente entre as entidades que integram a Rede Social do Município | ◦ ano - oferta de __ fogos |
| Estudo das possibilidades de reconversão do parque edificado para ampliação da oferta habitacional municipal | | Alta / Município irá ponderar a possibilidade de reconversão de parte do seu património edificado para fins habitacionais (escolas encerradas e afins) | ◦ data - aprovação do estudo ◦ data - ampliação da oferta de __ fogos (identificar locais) | |
| II - Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm | II.1. Apoiar a autopromoção de habitação | Estudo para criação de incentivos específicos para a autopromoção de habitação, decorrentes de instrumentos de natureza fiscal e financeira, políticas de iniciativa municipal, parcerias com agentes locais, cooperativas | Média / Município disporá, num prazo de dois anos para estudo de novas disposições regulamentares que fomentem o acesso a habitação acessível | ◦ ano - identificação das alterações normativas introduzidas; identificação dos resultados obtidos |

Código Validação: ALG5G73UNK14899077
Verificação: <https://braga.ba.gov.br/portal/verificacao>
Documento assinado eletronicamente no portal de transparência em 26/11/2023 às 13:41:34

| OBJETIVO ESTRATÉGICO | MEDIDAS | AÇÕES / SOLUÇÕES | PRIORIDADE / RECURSOS | INDICADORES PARA MONITORIZAÇÃO |
|--|--|---|---|--|
| resposta por via do mercado | | Criação de um gabinete de apoio para habitação e reabilitação urbana | Alta / Gabinete prestará esclarecimentos e auxílio na formalização do acesso a programas existentes | ◦ ano - n.º atendimentos efetuados; n.º de apoios concedidos; volume de investimento associado |
| | II.2. Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível | Estudo para criação de incentivos específicos para a reabilitação e reconversão do parque edificado, decorrentes de instrumentos de natureza fiscal e financeira, políticas de iniciativa municipal, parcerias com agentes locais, cooperativas | Média / Município disporá de um prazo de dois anos para estudo de novas disposições regulamentares que fomentem o acesso a habitação acessível | ◦ ano - identificação das alterações normativas introduzidas; identificação dos resultados obtidos |
| | | Ampliação da oferta de fogos municipais | Alta / Município dispõe de projetos em curso para oferta no mercado de arrendamento acessível (perspetiva-se criação de 200 unidades de alojamento) | ◦ data - ampliação da oferta de ___ fogos |
| | | Estudo das possibilidades de reconversão do parque edificado para ampliação da oferta habitacional municipal | Alta / Município irá ponderar a possibilidade de reconversão de parte do seu património edificado para fins habitacionais (escolas, encerradas e afins) | ◦ data - aprovação do estudo ◦ data - ampliação da oferta de ___ fogos (identificar locais) |
| III - Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos | III.1. Estabelecer nos IGT de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados | Está em curso a articulação de conteúdos com o processo de revisão do PDM | Média / Município dispõe de dois anos para término do processo de revisão | ◦ ano - identificação das alterações normativas introduzidas; identificação dos resultados obtidos |
| | III.2. Prever soluções regulamentares específicas para o incentivo da reabilitação e reconversão do parque edificado | Estudo para criação de incentivos específicos para a reabilitação e reconversão do parque edificado, decorrentes de instrumentos de natureza fiscal e financeira, políticas de iniciativa municipal, parcerias com agentes locais, cooperativas | Média / Município disporá de um prazo de dois anos para estudo de novas disposições regulamentares que fomentem o acesso a habitação acessível | ◦ ano - identificação das alterações normativas introduzidas; identificação dos resultados obtidos |
| | | Avaliar impacto da aplicação do RJRU em Braga e reequacionar medidas | Alta / Município tem obrigações no âmbito das ARU que precisa de dar resposta | ◦ ano - identificação das alterações normativas introduzidas; identificação dos resultados obtidos |

Código Validador: ALG5G73NNKT49NANNK6X9RD77
Verificação: <http://m3s.paraga.balcaoeltronico.gov.br>
Documento assinado eletronicamente na plataforma ePublico Gestor
Página 127



| OBJETIVO ESTRATÉGICO | MEDIDAS | AÇÕES / SOLUÇÕES | PRIORIDADE / RECURSOS | INDICADORES PARA MONITORIZAÇÃO |
|----------------------|---|--|--|---|
| | III.3. Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis. | Criação de um gabinete de apoio para habitação e reabilitação urbana | Alta / Gabinete prestará esclarecimentos e auxílio na formalização do acesso a programas existentes | ◦ ano - n.º atendimentos efetuados; n.º de apoios concedidos; volume de investimento associado |
| | | Criação de um Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana | Média / Esta estrutura recolherá dados e elaborará relatórios mensais para apoio à tomada de decisão | ◦ ano - n.º relatórios mensais |

Promovido por:



Código Validação: ALG5G73NNKT49NANNKXCX9RD77
 Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
 Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 128 / 134

Constituem situações prioritárias as que visem a minimização de situações de habitação indigna, maioritariamente abrangidas pelo Objetivo Estratégico I - Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa.

O diagnóstico evidenciou a existência de uma rede alargada de agentes: o Município, empresa municipal BragaHabit, os beneficiários diretos dos programas, os proprietários privados, as IPSS, Cooperativas, Cruz Vermelha, Juntas de Freguesia, entre outros.

Conciliando o objetivo estratégico com os diversos agentes mobilizáveis, a ELH defende uma aplicação diversificada do 1.º Direito, reconhecendo como entidades beneficiárias do 1.º Direito:

- ▶ Os beneficiários diretos (pessoas e agregados em situação habitacional indigna);
- ▶ O Município, BragaHabit, Juntas de Freguesia, IGFSS, e demais entidades da Administração que se mostrem disponíveis;
- ▶ A Santa Casa da Misericórdia, IPSS, Cruz Vermelha;
- ▶ Os proprietários de frações ou prédios, e as cooperativas de habitação e construção.

Todos são chamados a contribuir para a minimização / eliminação das situações de habitação indigna diagnosticadas, num primeiro período de 6 anos, por acesso às soluções habitacionais previstas no artigo 27.º deste programa.

Enquadramento nos princípios do 1.º Direito

No que concerne aos 12 princípios constantes no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, a ELH de Braga comunga dos mesmos, como se demonstra:

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.

A ELH prevê dois objetivos estratégicos que incidem na preocupação de se assegurar o acesso à habitação, em condições condignas e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares: Objetivo Estratégico I – Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa; e Objetivo Estratégico II – Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado.

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.

Constituem medidas da ELH a dinamização do mercado de arrendamento por via da participação pública e privada na oferta de arrendamento acessível, a salvaguarda da necessária compatibilização dos seus objetivos com as propostas a verter na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal em curso, e ainda o estudo de



soluções regulamentares específicas para o incentivo da reabilitação e reconversão do parque edificado, independentemente desse parque estar (ou não) inserido em ARU.

Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial.

Quer os objetivos estratégicos quer as medidas preconizadas assentam no pressuposto que as respostas a providenciar às carências detetadas têm de ter em consideração os anseios dos respetivos beneficiários, atendendo não só a fatores sociais, mas também às intrínsecas relações de mobilidade que uma deslocalização do local de residência acarreta.

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.

São intervenientes na concretização da ELH e do PLH o Município de Braga, representado por várias unidades orgânicas (habitação, ação social, planeamento, fiscalização), a BragaHabit, o terceiro setor e os munícipes que pretendam ser beneficiários dos apoios aqui definidos. Face a este enquadramento, e em particular às competências já adquiridas pela BragaHabit e Rede Social, crê-se que este princípio se encontra salvaguardado.

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.

Constitui prática instalada no Município de Braga uma estreita cooperação entre os serviços municipais, BragaHabit e entidades que integram a Rede Social, cooperação que tem alicerçado a política de habitação municipal ao longo do tempo, mesmo antes da imposição legal de redução a escrito de Estratégia Local de Habitação. Neste contexto, considera-se que este princípio se encontra enraizado nos diversos atores.

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.

A metodologia seguida para a elaboração da ELH incluiu alargada discussão com os vários intervenientes e interessados ao 1.º Direito, nomeadamente por consulta institucional, sessões de discussão (*focus group*), sessões públicas, criação de portal web, realização de inquéritos e trabalho de campo.



Para além desta metodologia participada, encontra-se prevista medida que garanta a existência de uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis.

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.

Os programas gerados pela Nova Geração de Políticas de Habitação encontram-se regulamentados tendo este princípio em consideração.

A implementação da ELH, nas medidas em que aplica os referidos programas, irá refletir este princípio. Mas não só, também nas restantes medidas esboçadas a equidade e a proporcionalidade são sempre pressupostos intrínsecos às mesmas, sob pena de violação do Código de Procedimento Administrativo.

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.

Este princípio será considerado nas medidas III.1 e III.2 da ELH. Enquanto tais medidas não forem concretizadas, o princípio da perequação encontra-se intrinsecamente ligado aos princípios da cooperação e da equidade, podendo-se desta forma concluir que as candidaturas ao 1.º Direito que sejam anteriores à concretização das medidas III.1 e III.2 estão igualmente sujeitas ao princípio da perequação.

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.

As medidas I.1, I.2, I.3, II.2 e III.2 constantes da ELH podem, e devem ser concretizadas não só através da requalificação do parque edificado existente, mas também pela sua reconversão para habitação, como exemplificado nas ações propostas.

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.

Decorre do OE I da ELH que existe o interesse na renovação e ampliação do parque habitacional municipal para efeitos de arrendamento, ao que acresce a iniciativa de apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao 1.º Direito, medida que integra as modalidades de beneficiação e apoio ao mercado de arrendamento.

Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia



condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.

A ELH, na qualidade de regulamento administrativo, não pode ignorar o princípio da legalidade plasmado no Código de procedimento Administrativo, pelo que todas as operações urbanísticas solicitadas, sejam elas ao abrigo do 1.º Direito ou não, têm de dar resposta às normas de acessibilidade, nos termos desse regime jurídico.

No âmbito da eliminação de barreiras arquitetónicas no espaço público o Município de Braga tem promovido significativos esforços, os quais estão sempre dependentes do tempo necessário para estudar as melhores soluções e da obtenção de financiamento para a respetiva concretização.

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.

Este princípio encontra-se subjacente à missão e visão estratégicas preconizadas na ELH, na medida em que o acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às possibilidades dos cidadãos implica que não seja só o preço de aquisição ou de arrendamento que seja ajustado ao rendimento do agregado, mas que os custos decorrentes da sua plena utilização e manutenção também o sejam.

Neste contexto, o modo de reduzir custos fixos com a utilização da habitação, em água, luz e aquecimento pressupõe que as obras a realizar tenham em consideração a adoção de equipamentos, tecnologias e ou processos construtivos que deem resposta ao princípio da sustentabilidade ambiental.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Estratégia Local da Habitação do Município de Braga consubstancia a política municipal de habitação para o território concelhio a prosseguir num horizonte temporal de seis anos, constituindo igualmente o elemento enquadrador e de suporte à candidatura do Município a apoios no âmbito dos instrumentos financeiros estabelecidos na legislação.

A ambição política e estratégica do município em matéria de habitação procura abranger e mobilizar diferentes instrumentos formais previstos na NGPH, assim como instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal. Não obstante, num cômputo estratégico mais amplo, este documento cumpre um papel prioritário e específico de responder a um conjunto de situações de grave carência habitacional identificadas no território concelhio, nomeadamente às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.

A estratégia habitacional do concelho de Braga, assim como a política que lhe estará inerente, assumiu o desígnio de constituir um instrumento participado, dinâmico e integrado, assente num compromisso de corresponsabilização da autarquia, dos parceiros sociais e de todos os cidadãos. Com efeito, a estratégia procura confluír para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional, mobilizando os apoios e incentivos legais previstos na NGPH e integrando, de forma sustentável, as realidades emergentes no território.

O minucioso diagnóstico realizado permitiu estabelecer um quadro de necessidades habitacionais, com base no qual foi definida como missão estratégica para o território concelhio, a de *“Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família, a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequadas e a preços ajustados às suas possibilidades”*. Numa lógica de concertação com a missão definida, assumiu-se como visão estratégica para os próximos anos: *“Braga, território comprometido com a efetivação do direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades”*. Esta visão estratégica representará a grande meta orientadora da atuação municipal em matéria habitacional.

A concretização da missão e da visão estratégicas implica a programação e execução de uma política de habitação coerente e conforme com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho e articulada com as políticas setoriais, nomeadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes. Em alinhamento com este pressuposto, foram delineados três objetivos estratégicos, que alicerçam um conjunto de 8 medidas de intervenção, cuja expectativa é de que concorram assertivamente para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional para o concelho de Braga.

Como nota final, note-se que estratégia apresenta uma natureza dinâmica, enquanto esforço contínuo de ajustamento às necessidades prospetivas e efetivas dos bracarenses e do território concelhio, bem como de resposta às eventuais alterações das dinâmicas demográficas, socioeconómicas e do desenvolvimento local. Com efeito, pode ser revista a cada seis meses da sua implementação, permitindo, por essa via, corrigir trajetórias ou antecipar constrangimentos.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CENTURY 21 (2019). Acessibilidade à Habitação em Portugal. 1.ª Edição, Lisboa.

IHRU, I.P. (2018). Levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional. Disponível em https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/levantamento_necessidades_habitacionais/Relatorio_Final_Necessidades_Realojamento.pdf

INE, I.P. (2013). O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011. Edição 2013, Lisboa. ISBN 978-989-25-0246-5.

Portal da Habitação (2018). NGPH. Disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/ngph.html>

Secretaria de Estado da Habitação (2017). Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação: Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação. Disponível em <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882>

Secretaria de Estado da Habitação (2018). Estratégias Locais de Habitação. Disponível em https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/programas_financiamento/Estrategias_Locais.pdf

