



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (R3)

Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PORTO DE MÓS (R3)
Proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal de Porto de Mós
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Elaboração da Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós
Referência do projeto	PR-05850
Designação do entregável	R3. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Joana Pinto, Liliana Godinho e Sara Barroso)
N.º de páginas	13
Data	25 de julho de 2025 17 de outubro de 2025
Foto de capa	Vista aérea de Porto de Mós Fonte: https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PORTO DE MÓS (R3)

Proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PORTO DE MÓS

1. Nota introdutória

É amplamente reconhecida a importância central da habitação enquanto fator determinante para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade dos territórios, bem como para o reforço da coesão social e territorial.

Nesse sentido, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos nos termos da Constituição da República Portuguesa. Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família e a LBH reforça, precisamente, o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

Esta Lei confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua **política municipal de habitação** e de a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exatáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Enquadrada no artigo 22º da LBH, a **Carta Municipal de Habitação (CMH)** é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH reflete, assim, a visão estratégica do município relativamente à habitação, constituindo-se como um instrumento estruturante e integrador, com um papel ativo na gestão urbanística local. É igualmente essencial na identificação e caracterização das carências habitacionais e na definição e operacionalização de soluções que contribuam para uma maior coesão socioespacial.

Do ponto de vista procedimental, a CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, após a auscultação dos órgãos das freguesias e a realização de consulta pública. No âmbito do seu processo de elaboração, a Assembleia Municipal poderá, sob proposta do executivo municipal, aprovar uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, aplicável à totalidade ou a parte do território municipal. Esta declaração confere prioridade ao município no acesso a financiamento público destinado à promoção da habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades em situação de maior vulnerabilidade.

2. Nota justificativa

A definição da **estratégia global para o concelho de Porto de Mós em matéria de habitação** tem por base a identificação dos principais desafios e problemáticas que se centram, essencialmente, na necessidade de regulação de mercado e em mais disponibilização de habitação que responda às necessidades e padrões da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura, conforme sistematizado infra:

Crescente número de novos residentes (imigrantes)

Nos últimos anos, o concelho de Porto de Mós tem vindo a registar a instalação crescente de famílias migrantes, impulsionada sobretudo pela oferta de emprego e pelas condições gerais de qualidade de vida. Esta dinâmica demográfica tem exercido uma pressão significativa sobre o mercado habitacional que não se encontrava preparado para absorver um aumento tão expressivo e repentino da procura, quer ao nível do arrendamento, quer da aquisição de habitação.

Sublinha-se que apesar da tendência de perda populacional verificada entre 2011 e 2021, os dados mais recentes (2023) apontam para uma inversão deste cenário, com uma taxa de crescimento efetivo positiva, sustentada maioritariamente pela chegada de novos residentes de origem migrante. Neste contexto, a expansão e qualificação do parque habitacional tornam-se cruciais para consolidar essa trajetória de crescimento e promover a fixação estável da população, contribuindo para a coesão e sustentabilidade do território.

É, por isso, fundamental assegurar respostas habitacionais adequadas e diversificadas, ajustadas aos diferentes perfis socioeconómicos destes novos agregados. As soluções propostas devem contemplar critérios de acessibilidade económica, tipologia ajustada às necessidades familiares e padrões de construção que garantam condições dignas de habitabilidade.

Escassez de habitação no mercado - venda e arrendamento

Apesar da dinâmica urbanística recente, a procura habitacional no concelho continua a superar largamente a oferta disponível. Esta disparidade tem sido agravada pela (i) reduzida capacidade de mobilização de investimento privado no setor da construção (escassez de empresas de construção civil), refletindo-se na escassez de novas habitações no mercado, tanto para venda como para arrendamento, e (ii) reduzida disponibilização de imóveis devolutos ou em ruína no mercado habitacional, realidade que exige uma inversão urgente.

No que respeita ao mercado de arrendamento, historicamente pouco expressivo no concelho, verifica-se atualmente uma crescente procura para a qual não existem respostas adequadas. A ausência de um parque habitacional preparado para este fim, aliada à perceção de risco por parte dos senhorios - nomeadamente face à morosidade dos processos de despejo, ao risco de incumprimento contratual e aos eventuais danos nos imóveis - constitui um entrave adicional à dinamização deste segmento.

A escassez de habitação para os diversos perfis de procura, transversal às diferentes modalidades de acesso, representa um dos principais desafios à fixação e manutenção da população no território, sendo imprescindível a criação de condições que incentivem a promoção habitacional, pública e privada, de forma articulada, estável e sustentada.

Reabilitação e reconversão do parque edificado para habitação

A análise estatística realizada evidencia a existência de um número significativo de edifícios devolutos ou em avançado estado de degradação no concelho que apresentam um elevado potencial para reabilitação. Esta necessidade é igualmente reconhecida pela comunidade local que identifica a reabilitação como uma prioridade no atual contexto habitacional. Neste conjunto incluem-se também imóveis originalmente destinados a outras funções, nomeadamente comércio e serviços, que, em alguns casos, têm vindo a ser reconvertidos para uso habitacional.

Torna-se, por isso, essencial que estes processos de reconversão e reabilitação ocorram de forma adequada e em conformidade com o enquadramento legal aplicável, assegurando que os imóveis resultantes apresentem condições de habitabilidade condignas. O nível de intervenção deverá ser ajustado ao estado de conservação de cada edifício, prevendo-se soluções que promovam, sempre que possível, o cumprimento das normas de acessibilidade, bem como os atuais requisitos de desempenho energético, conforto térmico e isolamento acústico.

A atuação municipal nesta matéria deve ser mantida e, se necessário, adensada, utilizando todos os mecanismos legais disponíveis.

Promoção de habitação acessível (a custos controlados)

A crescente pressão sobre o mercado imobiliário tem impulsionado a subida generalizada dos preços no concelho, refletindo-se em dificuldades não só para os agregados em situação de maior vulnerabilidade económica e social, mas também para uma franja significativa da população com rendimentos intermédios que se vê progressivamente excluída do mercado formal de habitação, sem acesso a respostas compatíveis com a sua capacidade financeira.

Neste contexto, importa sublinhar a relevância de uma oferta habitacional acessível - pública ou privada - ajustada aos orçamentos das famílias, assim como a disponibilização de terrenos a custos controlados que possam viabilizar projetos de autoconstrução ou de promoção privada acessível, sendo estas condições essenciais para garantir a coesão social e territorial, evitando situações de exclusão habitacional e mesmo de precariedade laboral, fortemente associadas à dificuldade no acesso a uma habitação digna.

Oferta de habitação adequada às transformações dos agregados e alterações demográficas

As transformações demográficas e as mudanças na estrutura dos agregados familiares representam desafios significativos no domínio da habitação, especialmente no que diz respeito à adequação das características e tipologias dos imóveis existentes face às novas necessidades.

No último período intercensitário, apesar da dimensão média dos agregados familiares se ter mantido estável (2,5 pessoas por agregado), registou-se uma alteração expressiva na sua composição, com o aumento de núcleos familiares monoparentais e a diminuição de casais com filhos. Simultaneamente, destaca-se a já referida crescente fixação de famílias migrantes com filhos no concelho, o que contribui para a complexificação da procura e reforça a necessidade de diversificar a oferta habitacional, ajustando-a às novas realidades familiares.

Adicionalmente, importa referir a evolução da estrutura etária da população, nomeadamente o aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos), entre os dois últimos Censos. Esta tendência exige uma especial atenção à adequação do parque habitacional, garantindo que os imóveis respondem às exigências específicas desta faixa etária, nomeadamente ao nível da acessibilidade, segurança, conforto térmico e acústico. A localização da habitação deve, sempre que possível, permitir o acesso facilitado a equipamentos e serviços essenciais, com destaque para os cuidados de saúde e a mobilidade.

Integração e inclusão social | famílias vulneráveis

O acesso à habitação, enquanto direito constitucionalmente consagrado, tem-se revelado cada vez mais desafiante para um número crescente de famílias em situação de fragilidade socioeconómica. Esta realidade é evidenciada pelos registos municipais dos últimos três anos que identificam 198 situações de pedidos de apoio relacionados com o acesso à habitação ou referentes a agregados familiares em risco de exclusão social¹.

Este fenómeno, de natureza estrutural e multidimensional, decorre de múltiplos fatores, entre os quais se destacam os baixos rendimentos, o desemprego prolongado e a dependência de apoios sociais. Estes fatores comprometem a capacidade das famílias para aceder a soluções habitacionais no mercado, seja por via da compra ou do arrendamento, face à crescente escalada dos preços.

Em muitos casos, a insuficiência de rendimentos obriga os agregados a permanecer em habitações partilhadas com familiares ou amigos, o que, para além de condicionar a autonomia habitacional, acentua a pressão sobre as estruturas familiares e potencia situações de sobrelotação. Esta realidade traduz-se, frequentemente, em condições de habitabilidade precárias, com impactos sociais e económicos relevantes, que exigem uma resposta articulada e orientada para a inclusão.

¹ As 198 situações correspondem a: cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral; 66 pedidos para habitação municipal social; 10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social.

Importa salientar que a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio² corrobora o cenário exposto supra, destacando-se que os inquiridos/participantes identificaram como maiores dificuldades na procura de habitação:

- : **Crescente procura por habitação no concelho**, incluindo por parte de cidadãos estrangeiros com elevado poder de compra;
- : **Aumento da pressão sobre o mercado de arrendamento**, cuja disponibilidade é bastante reduzida, muito devido à atratividade do território ao nível da oferta de emprego (sobretudo no setor industrial);
- : **Reduzida oferta de habitações no mercado face à procura**, tanto para arrendamento como para venda, sendo praticamente inexistente a disponibilidade de casas novas;
- : **Especulação imobiliária** que se reflete em preços elevados tanto no arrendamento como na venda de habitação e terrenos, o que afeta de forma particular os agregados com rendimentos intermédios;
- : **Escassez de terrenos disponíveis para construção nova** (lotes e parcelas) que tem limitado a capacidade de resposta à procura, levando alguns jovens e famílias a procurar soluções noutros concelhos

Para além destas, foram referidas outras dificuldades, designadamente:

- : **Dificuldade em atrair investimento para o setor da construção**, uma vez que, apesar da valorização progressiva do mercado, os preços por metro quadrado continuam menos atrativos do que os praticados nos centros urbanos mais próximos, limitando o interesse de promotores imobiliários;
- : **Enquadramento legal, complexidade burocrática e morosidade dos processos de licenciamento** constituem fatores dissuasores para potenciais investidores e promotores imobiliários;
- : **Falta de empresas e mão-de-obra qualificada no setor da construção civil**;
- : **Imóveis vagos devido a processos de herança não resolvidos**, com vários herdeiros sem acordo quanto à alienação, o que leva à sua degradação ou à colocação no mercado por valores desajustados;
- : **Habitações degradadas ou em ruína** que quando disponíveis no mercado apresentam preços significativamente elevados, tendo em conta os custos acrescidos de reabilitação;
- : **Falta de proteção legal dos senhorios** é um obstáculo à colocação de mais imóveis no mercado de arrendamento;
- : **Situações de arrendamento sem contratos formalizados**, o que expõe os inquilinos a maior precariedade e vulnerabilidade habitacional.

² A análise da perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território foi efetuada através de um questionário dirigido a residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Porto de Mós e de um workshop.

Complementarmente aos principais desafios e problemáticas já referidos, a **Carta Municipal de Habitação**, enquanto instrumento abrangente, identifica também os grupos populacionais com **carências/necessidades habitacionais específicas**:



População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Afeta diretamente a população residente com rendimentos intermédios, num contexto em que o acesso à aquisição de casa própria se converteu numa solução habitacional inacessível para muitos agregados e, de forma particular, para agregados familiares mais jovens. Esta franja da população demonstra dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam o acesso à habitação digna, o que neste caso se antevê através do incentivo ao aumento da oferta de habitação para compra e arrendamento.

De acordo com os registos municipais, nos últimos três anos foram apresentados ao Município **cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral**.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de dar resposta a pretensões de permanecer nos seus lugares de origem, onde existe uma rede familiar e comunitária, sendo por isso de grande valor a aposta num modelo de ordenamento e em políticas que o tornem possível (construção de casa, reabilitação ou outra solução).



Novos residentes (imigrantes)

O município de Porto de Mós tem registado um **crescimento muito expressivo do número de migrantes**, particularmente desde 2014. A maioria destes novos residentes são famílias que se fixam no concelho de forma permanente, muitas vezes atraídas pelas oportunidades de emprego existentes e pela qualidade de vida. Estes agregados familiares incluem crianças em idade escolar, contribuindo para mitigar o declínio demográfico, reforçar a sustentabilidade das escolas do concelho e dinamizar a economia local.

No entanto, este crescimento representa também um desafio no que concerne ao acesso a uma habitação condigna, uma vez que muitos destes migrantes enfrentam obstáculos como a escassez de oferta habitacional adequada e acessível. Neste contexto, importa reconhecer os migrantes como um grupo prioritário, sendo fundamental promover soluções integradas e inclusivas que assegurem resposta às suas necessidades específicas.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de disponibilizar ofertas habitacionais diversas, quer em termos de forma de ocupação (compra e arrendamento) como de localização e tipologia, uma vez que não tendo raízes no território, estes novos residentes podem procurar contextos mais centrais e urbanos ou mais rurais. O modelo de ordenamento deve ser facilitador desta diversidade, da qual depende a integração e o “sentir-se em casa”.



População residente idosa

Incide sob um grupo populacional que tem vindo a aumentar progressivamente no concelho. De acordo com o INE, a evolução da estrutura etária da população entre os dois últimos registos censitários, caracteriza-se pelo **aumento da representatividade da população idosa** (65 e mais anos) que passou, em 2021, a ter uma expressão de 25% face aos 20,8% registados em 2011.

Considerando o atual valor das pensões, este grupo populacional poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho de Porto de Mós não pode descurar esta realidade, identificando a população idosa como um grupo populacional com potenciais carências habitacionais específicas, garantindo o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e de comunidade.



População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

Este grupo populacional corresponde ao universo de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e/ou que não dispõe de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

De acordo com a ELH, foram sinalizados **G0 agregados familiares (234 pessoas) a viver em condições habitacionais indignas**, distribuídos por todas as freguesias do concelho, ainda que com maior prevalência em Alqueidão da Serra e em Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (21 agregados em cada freguesia).

No que se refere a pedidos para habitação municipal social, **nos últimos três anos, o Município registou 66 pedidos**, um número significativo que evidencia a persistência de carências habitacionais estruturais e a necessidade de reforçar a resposta pública para os agregados em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica. Adicionalmente, importa referir que, de acordo com os registos municipais, estão identificadas no concelho **10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social**.

Para além disso, a análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho de Porto de Mós permitiu a identificação de grupos sociais com particular vulnerabilidade/população residente carenciada que, pela sua condição, poderão ter mais dificuldades no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade, nomeadamente os **desempregados, beneficiários do RSI e população com deficiência e incapacidade**.

Para além dos principais problemas/desafios e grupos alvo já referidos, salienta-se que conforme apresentado na Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós, ao quantificar a capacidade de habitação nos domínios público (municipal) e privado, bem como as necessidades previstas a 10 anos, verifica-se que não haverá capacidade de resposta, conforme demonstrado na sistematização infra:

CAPACIDADE MUNICIPAL | Património municipal com aptidão para uso habitacional

- : Atualmente identifica-se 1 terreno propriedade do município que apesar de ter uma área considerável (14 800m²), à luz do PDM atual irá permitir apenas a construção de 1 fogo, não tendo relevância face às necessidades verificadas (presentes e futuras);
- : Para além disso, esta capacidade (ainda que residual) não se materializa numa resposta imediata, e a sua efetiva concretização está dependente de outros aspetos e condicionantes (nomeadamente a vertente financeira).

CAPACIDADE PRIVADA | Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

- : Considerando a área de solo urbano potencialmente disponível para o mercado habitacional, perspetiva-se que seja possível construir, no máximo, 1 761 fogos;
- : A morosidade inerente a um processo de licenciamento e construção não acompanha o ritmo das necessidades identificadas, podendo levar longo períodos até que um solo classificado como urbano se converta em fogos disponíveis;
- : Outros aspetos podem condicionar o processo, nomeadamente a falta de interesse de promotores, a falta de resposta em tempo útil de empresas de construção civil (particularmente devido ao elevado volume de trabalho), assim como os atuais elevados custos de construção.

PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS | Cenário de atração elevada (2035)

- : Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente, estimada em 5 167 indivíduos, em 2035;
- : Prevê-se um acréscimo muito significativo de 2 245 agregados no concelho em 2035;
- : O crescimento populacional poderá ser ainda mais elevado se for considerado o potencial de fixar população que trabalha em Porto de Mós, mas reside em concelhos limítrofes.

Deste modo, afigura-se um cenário que indica a necessidade de constituição de uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**, a aprovar pela Assembleia Municipal em paralelo com a aprovação da Carta Municipal de Habitação, habilitando o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Face ao contexto exposto, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/201G, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

