

# RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DA RIBEIRA BRAVA



**RIBEIRA BRAVA**

nov. 2021



# Índice

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>07</b>
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
<b>2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS</b>	<b>13</b>
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	14
2.1.1. O Parque Habitacional	14
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	17
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	19
2.1.4. Síntese	22
2.2. OFERTA E PROCURA	23
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	23
2.2.2. Numerário	31
2.2.3. Avaliação da procura	32
2.2.4. Síntese	37
2.2.5. Desafios/Oportunidades	37
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	38
2.3.1. Situações de carência habitacional	38
2.3.2. Habitação Social	42
2.3.3. Desencontros	44
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	46
2.3.5. Síntese	47



2.4. ANÁLISE SWOT	48
2.4.1. Síntese	49
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	51
<b>3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO</b>	<b>52</b>
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	53
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	56
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	58
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	62
<b>4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO</b>	<b>65</b>
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	66
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	69
<b>5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO</b>	<b>70</b>
<b>6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DA RIBEIRA BRAVA</b>	<b>73</b>
<b>7. NOTAS FINAIS</b>	<b>75</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>77</b>
ANEXO 01	78
ANEXO 02	79

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Mediana das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares	24
Gráfico 2 - Preço médio de venda por m <sup>2</sup> por freguesia	24
Gráfico 3 - Valor médio dos prédios transacionados em Ribeira Brava e concelhos limítrofes	26
Gráfico 4 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2009 - 2018	27
Gráfico 5 - Edifícios de habitação familiar clássica em Ribeira Brava e concelhos limítrofes 2009 - 2018	28
Gráfico 6 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017	29
Gráfico 7 - Valor mediano de venda por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares	30
Gráfico 8 - Núcleos familiares por tipologia 2011	31
Gráfico 9 - População residente 2009 - 2018	33
Gráfico 10 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018	33
Gráfico 11 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Ribeira Brava entre 2009 - 2018	34
Gráfico 12 - Comparação da variação do preço do m <sup>2</sup> para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	44



# Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	11
Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	15
Tabela 3 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	25
Tabela 4 - Preço por m <sup>2</sup> das casas à venda por tipologia a fevereiro de 2020	32
Tabela 5 - Preço por m <sup>2</sup> das casas para arrendar por tipologia a fevereiro de 2020	32
Tabela 6 - Número de divórcios em Ribeira Brava entre 2011 e 2018	34
Tabela 7 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	36
Tabela 8 - Agregados sinalizados em situação de carência habitacional por freguesia	39
Tabela 9 - Pedidos de apoio habitacional por tipo de Programa	41
Tabela 10 - Habitação social e ocupação	42
Tabela 11 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	43
Tabela 12 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível	43
Tabela 13 - Tipologias dos fogos de habitação social	46
Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	47
Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional	48
Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	56
Tabela 17 - Pilares e medidas ENH	58
Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	59

---

Tabela 19 - Estimativa Financeira de Reabilitação e Aquisição	62
Tabela 20 - Estimativa Financeira de Reabilitação e Aquisição	63
Tabela 21 - Plano de ação ELH da Ribeira Brava	67
Tabela 22 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	69
Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito - Entidades	73

---



## Índice de Figuras

Figura 1 - Exemplo de vereda de acesso às habitações	18
Figura 2 - Efeito da humidade nas paredes	18
Figura 3 - Exemplo de habitação insalubre	18
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	22
Figura 5 - Habitação com paredes degradadas	40
Figura 6 - Exemplo de divisão em condição insalubre	40
Figura 7 - Orografia e dispersão habitacional	40
Figura 8 - Habitação com fissuras no teto	40



# 1. Introdução





## 1.1. Enquadramento

O direito à habitação, consagrado no artigo 65º da Constituição da República portuguesa define que: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo, elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou a descoberto problemas estruturais no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18, que serviu de base à preparação e implementação do Programa 1.º Direito<sup>1</sup>, revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;
- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

<sup>1</sup> Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH e dos objetivos da NGPH de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se assim instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

## 1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município da Ribeira Brava, definida para o horizonte temporal 2022–2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1.º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação da Ribeira Brava constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas<sup>2</sup>, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- 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<sup>3</sup>, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

---

<sup>2</sup> Ver anexo 1  
página 78.

---

<sup>3</sup> Ver anexo 2  
página 79.

Deverá ainda englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.



#### **A Estratégia Local de Habitação da Ribeira Brava organiza-se nos seguintes pontos:**

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com o grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município da Ribeira Brava está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

### **1.3. Metodologia**

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Seção de Ação Social, Educação, Cultura, Turismo e Desporto, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos 6 anos.

A elaboração técnica da ELH da Ribeira Brava obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
<b>1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>Carências Habitacionais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município</li> <li>• Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar</li> <li>• Agendamento de visita ao terreno</li> <li>• Análise da documentação enviada</li> <li>• Visita ao terreno para aplicação de entrevistas</li> <li>• Tratamento estatístico e análise de dados</li> <li>• Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo</li> <li>• Validação do documento pelo município</li> </ul>
	<b>Análise da Procura e da Oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise de documentos disponibilizados</li> <li>• Desenvolvimento do documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação</li> </ul>
	<b>Análise Parque Habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visita e análise ao Parque Habitacional</li> <li>• Agendamento de reunião com a câmara municipal</li> <li>• Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho</li> </ul>
	<b>Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da informação disponível</li> <li>• Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais</li> </ul>
<b>2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO</b>	<b>Acompanhamento na implementação da ELH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da documentação aferida nas fases anteriores</li> <li>• Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação</li> <li>• Envio de Relatório Final</li> </ul>



Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, website da Câmara Municipal, entrevistas a entidades públicas e privadas, análise de notícias e portal de anúncios imobiliários Idealista.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.



## **2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais**





## 2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional da Ribeira Brava nos seguintes níveis - dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação): foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila da Ribeira Brava, da Freguesia de Campanário, de Serra de Água, e Tabua, (ARU), Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) e Plano Diretor Municipal (PDM).

### 2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

#### 2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional da Ribeira Brava não ocorre de modo uniforme, obedecendo à evolução demográfica do concelho e à sua estrutura económica, que na primeira metade do século XX esteve sobretudo assente no setor primário. Em resultado da importância desse setor no território, o parque habitacional foi crescendo de forma dispersa, descontínua e não planeada. As habitações, maioritariamente unifamiliares tendiam a erguer-se junto dos principais caminhos e veredas. Desta forma e contrariamente ao desenvolvimento das cidades, o tecido habitacional não se desenvolve em torno de um centro urbano.

Ao longo do século XX verifica-se que a população tende a aumentar continuamente até à década de 50, registando-se um aumento populacional de 47% desde os anos 20. No mesmo período o parque habitacional aumenta em cerca de 12%, revelando uma tendência de desencontro entre o número de famílias e o número de alojamentos familiares, ainda que a dimensão média das famílias fosse por norma elevada. O parque habitacional foi aumentando na década seguinte, apesar de se começar a registar a saída de população do concelho. Entre 1960 e 1970 a população residente diminui em 23%, continuando a reduzir de forma acentuada até ao início dos anos 80. Esta diminuição deve-se sobretudo à emigração, sentida a partir dos anos 50, com a saída de população jovem e ativa, em particular dos indivíduos do sexo masculino, com consequências no número de nascimentos e no envelhecimento demográfico populacional do concelho.

No entanto, é na década de 70 e 80 que são construídos 24% dos alojamentos familiares que compõem o parque habitacional da Ribeira Brava, associado ao desenvolvimento das vias de comunicação e melhoria das acessibilidades no território. É entre 2001 e 2011 que se concentra o maior crescimento do número de alojamentos familiares, correspondente a mais de 22% do total de alojamentos familiares em apenas 10 anos (INE, 2018).

Atualmente, o concelho é constituído por 6901 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018). A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 36,46 anos, ainda que 33% do parque habitacional tenha mais de 50. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 5,6% e em 2011 de 0,87%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional, particularmente influenciado pelas



novas construções registadas durante a primeira década do século XXI. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,36%. A este nível merece destaque a presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 15,63% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 1064 fogos.

Verifica-se no presente um potencial de fixação de população no concelho associado aos preços de mercado praticados face aos concelhos limítrofes, às acessibilidades existentes, e ao desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento do número de empresas nos últimos anos, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território.

#### 2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Olhando para a dimensão e tipologias do parque habitacional, de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, o concelho da Ribeira Brava é o terceiro com os alojamentos de maior dimensão, com superfície média útil dos mesmos correspondente a 102,37 m<sup>2</sup>.

Esta informação está alinhada com o número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dado que na sua maioria, isto é 29% são constituídos por 5 divisões e 28% por 4 divisões. Ao nível das novas construções (2011-2018) as tipologias incidem sobretudo em T3 (58%) e T2 (31%) (INE,2018).

**Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões**

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	56	170	583	1259	1301	644	300	107	52	44

Fonte: INE, Censos 2011

#### 2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A avaliação efetuada in loco do parque habitacional do concelho da Ribeira Brava, enquadrada nos objetivos da Estratégia Local de Habitação, no âmbito do Programa 1º Direito, incidiu sobre situações previamente identificadas de habitação carenciada, representativas das situações mais desafiantes e urgentes no município.

As habitações unifamiliares são a tipologia dominante no concelho da Ribeira Brava, independentemente de contextos sociais e económicos dos respetivos habitantes. A complexidade orográfica em conjugação com uma forma de apropriação do território já enraizada e específica da Madeira, são aspetos de extrema relevância, tanto na resolução de desafios associados, como no mero mapeamento e sinalização das situações de carência habitacional.



Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU<sup>4</sup> (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de **Mau**, para as habitações observadas, que serviram de amostragem para a presente análise. As questões relacionadas com o mau estado de conservação geral, apesar de casos realmente extremos, é fruto da conjugação de vários fatores, tais como a desadequação construtiva das habitações, ao nível de paredes, vãos, com óbvios reflexos nas questões térmicas. Uma situação com forte impacto na degradação das condições de habitabilidade é a existência recorrente de coberturas planas, muito delgadas, com escassa ou inexistente impermeabilização. Estas singelas coberturas, somadas à profusão de paredes sem a devida impermeabilização, adossadas ao terreno, por força da implantação das construções em declives acentuados, criam situações de humidades no interior com forte impacto na qualidade do ar interior e na salubridade.

4 Novo Regime de Arrendamento Urbano

Outras anomalias registadas, tais como o péssimo estado ou inclusive inexistência, de infraestruturas de abastecimento de água e eletricidade ou saneamento básico torna-as inaceitáveis para serem consideradas habitações. A ausência de ventilação, o mau estado dos revestimentos e a simples inadequação dos espaços aos usos que permite, por exemplo, observar cozinhas enegrecidas pelo fumo, acrescentam um elevado risco de segurança para bens e pessoas.

A estes fatores diretamente relacionados com os elementos construtivos, existem outros fenómenos associados a estes alojamentos que contribuem para a sua classificação, tais como casos de sobrelotação, onde várias gerações partilham uma diminuta habitação e sobretudo a questão da inadequação das acessibilidades entre o espaço público e o interior das habitações. A distância entre o limite do acesso automóvel e a porta de casa, por vezes muito extensa e com elevado declive, é frequentemente ultrapassada com recurso a percursos exclusivamente pedonais, em escada. Se tivermos em conta o perfil etário de muitos dos habitantes, as suas dificuldades de locomoção e de cumprimento de tarefas quotidianas devido aos acessos, extensíveis inclusive à limitação na assistência que serviços de saúde e sociais podem fazer a habitantes mais fragilizados, tornam esta questão pivotal na abordagem aos problemas da habitação carenciada no município da Ribeira Brava.

#### 2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (86,6%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1,2%), arrendatário ou subarrendatário (4,7%), e outra situação (7,5%).

No âmbito da visita ao parque habitacional do concelho, nas áreas de intervenção prioritária, os usos são diferenciados, de acordo com as características demográficas dos seus residentes. A este nível destaca-se a prevalência de uma população envelhecida. A sua maioria localizada de forma dispersa e com graves problemas do ponto de vista das acessibilidades, sendo predominante o acesso às habitações por veredas íngremes e extensas. Dada a dispersão do território e difíceis acessibilidades, as pessoas mais velhas tendem a permanecer nas suas casas.

Foi possível constatar a importância da agricultura de subsistência no concelho e a relevância de promover estes espaços no desenho de potenciais soluções habitacionais.

De destacar que dada a ligação do ponto de vista identitário da população, em particular mais envelhecida à zona de residência, há uma forte resistência à mudança, fator a ter em linha de conta no desenho de potenciais soluções habitacionais.

As habitações degradadas de promoção privada dispersas pelo concelho observadas, correspondem sobretudo a edifícios de 2 ou 3 pisos. Estes tipos de edifícios são predominantes no concelho, representando 78% do total (INE, 2011).

Assim em alguns casos, verifica-se além das parcas condições de habitabilidade, situações de inadequação no que à população idosa diz respeito, e no caso das habitações cujo acesso se faz, sobretudo, através de veredas.

No que diz respeito de lotação, de acordo com os últimos censos, 49,9% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 21,7% em sobrelotação.

### **2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS**

As características físicas do território do concelho da Ribeira Brava, a sua orografia acidentada, com declives acentuados e uma peculiar ocupação do território, onde habitações predominantemente unifamiliares, dispersas no território, estão ancoradas em sucessivas ladeiras, tornam a resolução da habitação carenciada em algo que não se poderá confinar a uma intervenção no edificado.

O relevo desafiante e dramático da ilha da Madeira e especificamente da Ribeira Brava, é vencido ao nível das infraestruturas viárias de forma impressionante por uma sucessão de viadutos, túneis, aterros, muros de contenção, que vão para lá dos grandes eixos e que se estendem pelos locais mais recônditos. Esta infraestrutura densa e complexa assume e cumpre o seu papel de sistema circulatório e elemento estruturante do espaço público.

No entanto, esta dimensão fundamental da habitação, a acessibilidade, tem neste território, uma parcela da questão que se assume como crítica: a área que ultrapassa a soleira da porta das casas e vai até ao que é convencionalmente chamado de espaço público. Este espaço de transição, semipúblico, que possibilita o aceder da estrada às habitações situadas a altimetrias bem diferenciadas, é atravessado por escadas e carreiros, que como capilares, permitem alimentar o terreno, aparentemente inacessível, de pessoas e bens.

Estas soluções, enraizadas e consolidadas no território, têm óbvias limitações, sobretudo, quando ponderamos as necessidades e constrangimentos de mobilidade e acessibilidade de uma população crescentemente envelhecida. Esta é uma questão à qual se terá de dar uma resposta, uma estratégia de intervenção sustentada, para não correr o risco de transformar no futuro habitações recuperadas no âmbito deste programa, em gaiolas douradas, que agravem situações de isolamento e exclusão.

A complexidade e pertinência deste problema terá de levar a uma abordagem binária, que compreenda fatores como o perfil etário dos habitantes, o estado de conservação e qualidade construtiva das habitações, direitos de propriedade, distâncias, e cotas a vencer até alcançar a via pública. A análise individual de cada caso, integrada num plano de intervenção geral que terá de se sobrepor por força ao relativo da habitação carenciada, levará a ponderar entre dois caminhos. A proposta e implementação de soluções físicas complementares às existentes (escadas e carreiros) ou então a deslocalização das pessoas para habitações



adjacentes a vias e serviços de proximidade, ultrapassando a necessidade de resolução da acessibilidade das áreas intersticiais, ao mesmo tempo que se mitiga as situações de isolamento e se reforça a coesão social. No entanto, a acessibilidade ficará apenas resolvida na sua totalidade com a adequação das habitações à lei (D.L. 163 de 2006), de forma a garantir a mobilidade e as necessidades da população que alberga.

Ao centrar a análise especificamente no edificado, é importante sublinhar que a mesma incide sobre habitações carenciadas e não sobre áreas desfavorecidas, pois no concelho da Ribeira Brava coexistem lado a lado situações físicas, económicas e sociais díspares, atomizadas no território, elevando o grau de exigência na sinalização dos casos, na complexidade de coordenação por parte das entidades públicas, campo técnico, legal e financeiro com os proprietários. Tal terá óbvios reflexos na estratégia de intervenção, na operacionalização no terreno e nas potenciais economias de escala na contratação de serviços e obra.

Essa singularidade de cada caso, de cada habitação, não impede de antever uma tendência por conta da qualidade construtiva das pré-existências aquando do momento de decidir o tipo de intervenção: reabilitar, reconstruir, ou nova construção. Além de se ter em consideração outros fatores já referidos anteriormente, a qualidade construtiva, ou falta dela, em muitos dos imóveis observados, obriga a ponderar sobre a pertinência e o custo benefício de se fazerem melhorias sobre edificado existente com óbvias deficiências estruturais, construtivas. Apesar da opção reabilitação ser a mais indicada, por uma questão de otimização de recursos e de valorização do património nos casos que o justifiquem, a realidade observada é que a extrema desadequação construtiva de base de muitas das habitações e pouca relevância patrimonial destas, poderá sugerir a opção pela construção nova como a mais pertinente e a que cumpra melhor os objetivos sociais e económicos deste programa e do município.

A possibilidade de resolução das situações de habitação carenciada com a utilização e renovação das habitações pré-existentes ou construção nova e as intervenções no espaço semipúblico intersticial, nunca deverá perder de vista o respeito e valorização do património construído e paisagístico. A paisagem na estratégia local de habitação, sobretudo no contexto da ilha da Madeira e especificamente da Ribeira Brava, não deverá ser considerada como mero apontamento desfasado dos objetivos base de prover habitação digna à sua população, mas como alavanca para a integração da população alvo numa situação económica e social sustentável.

Figura 1 - Exemplo de vereda de acesso às habitações



Figura 2 - Efeito da humidade nas paredes



Figura 3 - Exemplo de habitação insalubre



Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

### 2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

#### 2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes.

**Dimensões e rigidez tipológica** – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muito dos casos a intervenção poder ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

**Qualidade Construtiva e Conforto Térmico** – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico da Ribeira Brava, esta situação é de maior importância, sobretudo devido à desadequação construtiva de muitas construções e na necessidade de acomodar as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) e consequente salubridade das habitações, deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem aceitar falácias sustentadas na amenidade do clima.

**Inserção no território e articulação com espaço público** - A especificidade do território da Ribeira Brava, sem conjuntos multifamiliares significativos, integrado numa topografia acidentada e organizada ao longo dos eixos viários ou então de pequenos agrupamentos habitacionais deverão fundamentalmente mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com espaços públicos adjacentes e semipúblicos intersticiais, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas e as situações de isolamento.

**Conceito Habitação Básica** – A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e



a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto que não se investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva e respeitando especificidades culturais, sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

### 2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O município da Ribeira Brava, sito na Região Autónoma da Madeira, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional significativa, por comparação à média nacional (Ribeira Brava - 189,6 hab./km<sup>2</sup>; Portugal - 111,4 hab./km<sup>2</sup>). Fica, no entanto, abaixo da densidade média populacional da Região (Região Autónoma da Madeira - 316,8 hab./km<sup>2</sup>) (INE, 2018).

A população de 12 696 habitantes distribui-se no território de 65 km<sup>2</sup>, de forma difusa, mas com preponderância nas freguesias de Ribeira Brava e Campanário, que albergam 75% da população do município, e a restante a habitar nas freguesias de Serra de Água e Tabua.

O curso de água que deu nome ao município, com o seu vale a assumir-se ao longo dos séculos como eixo de fixação de população e atividades, em conjunto com as Serras da Ribeira Brava, estruturam paisagisticamente o concelho, num eixo NE-SE, perpendicular à faixa costeira, que criam declives acentuados que influenciaram a forma de ocupação do território.

A profunda infraestruturização a nível viário ocorrida nas últimas décadas, nomeadamente com a construção da via rápida ou o túnel da Encumeada, sublinhou o papel da Ribeira Brava como local de confluência dos fluxos provenientes do eixo este-oeste com a ligação ao norte da ilha. Estas transformações tiveram um impacto no tipo de ocupação, com uma transição de uma paisagem predominantemente agrícola para uma paisagem crescentemente mais construída. De notar, no entanto, que apesar do território ser mais urbanizado e construído, o município tinha na década de 1940 uma população 45% superior à registada nos últimos censos. A estrutura demográfica da população da Ribeira Brava, apesar de em consonância com o resto do país, apresentar uma tendência de envelhecimento, não deixa de ser relevante e uma oportunidade, a dimensão da faixa etária mais jovem da população, que ultrapassa inclusive os números da faixa etária mais elevada, o que não é comum no Portugal do séc. XXI. Essa conjugação de capital humano, património paisagístico e infraestruturas permitem a consolidação e fixação de atividades e pessoas que garantam a sustentabilidade de um tecido social plural e coeso.

### 2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

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

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

O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo que 33% apresenta mais de 50 anos. A par disso, nas áreas sinalizadas verificam-se características construtivas das habitações que agravam o seu processo de degradação, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta questão não se apresenta de solução fácil, estando amplamente dependente da capacidade financeira e perspetiva dos

proprietários das habitações, exigindo uma sensibilização e um entendimento profundo das suas principais aspirações em relação a esta temática de modo que se possa adequar as medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante no âmbito do parque habitacional da Ribeira Brava prende-se com a dispersão e orografia do território que dificulta a consolidação de núcleos urbanos e atua como potencial fator de isolamento social. A este acresce o fator acessibilidade que revela um risco acrescido para a população, não só do ponto de vista do acesso a bens e serviços, mas também do ponto de vista do acompanhamento e apoio social assim como de socorro. A par deste último é de destacar os constrangimentos de mobilidade que afeta sobretudo a população idosa ou com dificuldades de locomoção, seja pela existência de escadas, ou pelo acesso às casas de banho, ou cozinhas se fazem pelo exterior das habitações.

Uma questão relevante para a dinâmica do parque habitacional do concelho relativamente ao potencial de fixação de novos residentes prende-se com os preços da habitação praticados, dado que apresenta preços mais competitivos face aos concelhos limítrofes de Câmara de Lobos, Ponta do Sol e São Vicente.

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

- O processo de realojamento, e a permanência das famílias até à conclusão das intervenções. Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- Constrangimentos de mobilidade existentes nos fogos sinalizados, tendo em conta a percentagem da população idosa em situação de carência habitacional, em particular, nos casos em que os acessos implicam escadas e em que a insalubridade agrava as tarefas diárias básicas de higiene e cuidados de saúde.
- A falta de acessibilidades, devido à dispersão, e orografia do território assim como às vias de comunicação que pode constituir-se um constrangimento no acesso a bens e serviços, mas também na prestação de serviços nas habitações.
- O estado de conservação do edificado dada a idade média dos edifícios, correspondente a 36,46 anos, a par das características construtivas das habitações observadas que tendem a acelerar o seu processo de degradação.
- Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação do tecido urbano e com potencial de resposta integrada para os problemas habitacionais evidenciados.



Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas

#### 2.1.4. SÍNTESE

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
<b>Dimensão</b>	<p>O parque habitacional é composto por 6901 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 102,37 m<sup>2</sup> de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria (29%), são constituídos por 5 divisões e por 4 divisões (28%).</p> <p>Ao nível das novas construções (2011-2018) as tipologias incidem sobretudo em T3 (58%) e T2 (31%).</p>	<b>Instituto Nacional de Estatística</b>
<b>Idade</b>	<p>A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho da Ribeira Brava à data dos últimos censos é de 36,46 anos, ainda que 33% do parque habitacional tenha mais 50 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 5,6% e em 2011 era de 0,87%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,36% de acordo com os últimos censos.</p> <p>As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território.</p>	<b>Instituto Nacional de Estatística</b> <b>Visita ao parque habitacional</b> <b>IHM, EPERAM</b> <b>Lista de famílias em carência habitacional</b>



CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
<b>Estado de conservação</b>	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação das habitações unifamiliares privadas observadas, que serviram de amostragem para a presente análise classifica-se como Mau.	Visita ao parque habitacional  Novo Regime de Arrendamento Urbano
<b>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</b>	Os alojamentos familiares são maioritariamente (86,6%) ocupados pelos proprietários ou coproprietários. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1,2%), arrendatário ou subarrendatário (4,7%), e outra situação (7,5%).  De acordo com os últimos censos, 49,9% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 21,7% em sobrelotação.	Instituto Nacional de Estatística

## 2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

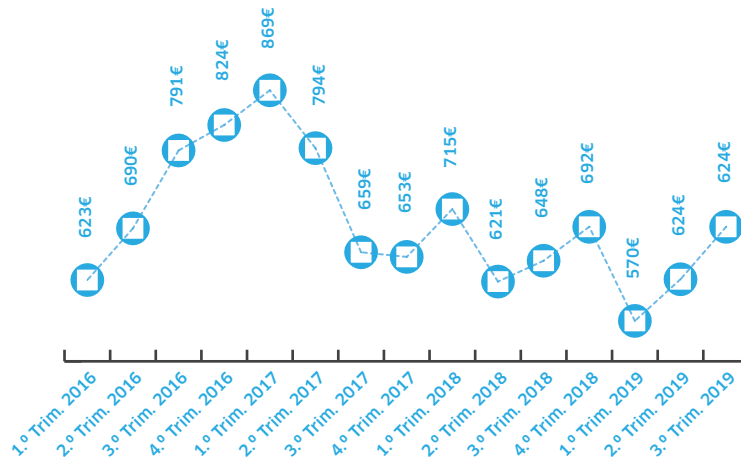
### 2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

#### 2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

**Compra:** Analisando a evolução dos preços de venda de habitações no concelho, não foi claro o acompanhamento da tendência nacional da subida de preços, já que entre 2016 e 2019 assistimos a várias flutuações da mediana das vendas por m<sup>2</sup>. Durante o ano de 2016 e até ao 1<sup>o</sup> trimestre de 2017, os preços subiram perto de 40% - alcançando o máximo da mediana das vendas, 869 € por m<sup>2</sup>; caindo até ao 4<sup>o</sup> trimestre. Entre o 1<sup>o</sup> e o 4<sup>o</sup> trimestre de 2018, os valores oscilaram entre 715€ (1<sup>o</sup> trimestre) e 621€ (2<sup>o</sup> trimestre) por m<sup>2</sup>, terminando o ano de 2018, em crescimento, com 692€ por m<sup>2</sup>. No 1<sup>o</sup> trimestre de 2019, os preços voltaram a diminuir para o valor mais baixo do período em análise - 570€ por m<sup>2</sup>, aumentando depois até ao 3<sup>o</sup> trimestre de 2019 (último valor disponível) para 692€ por m<sup>2</sup>, conforme se verifica no seguinte gráfico:



Gráfico 1 - Mediana das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares

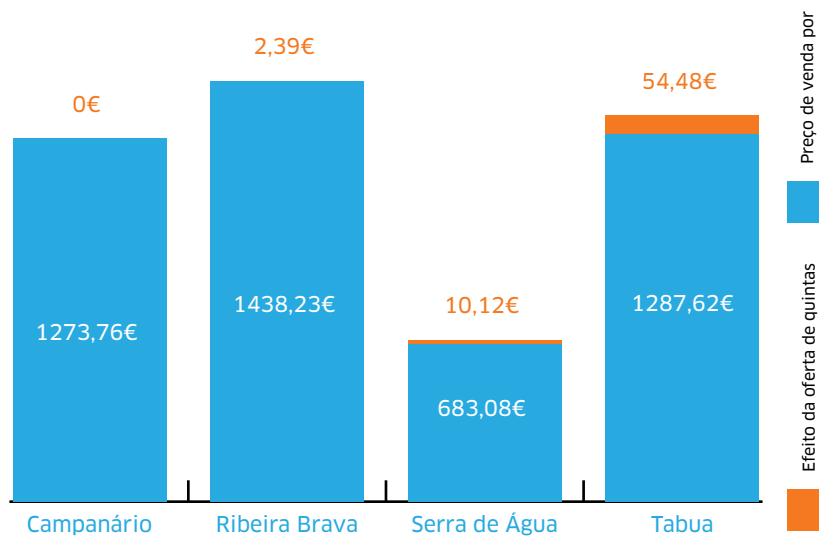


Fonte: INE, 2019  
- Evolução dos preços das casas à venda no concelho de Ribeira Brava

No que diz respeito às 4 freguesias que compõem o concelho, o preço médio do m<sup>2</sup> para venda, e de acordo com as casas à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista a fevereiro de 2020, é mais elevado nas freguesias de Ribeira Brava e Tabua. O preço médio do m<sup>2</sup> mais baixo regista-se na freguesia de Serra de Água. Embora se tenha verificado, aquando da consulta ao portal de anúncios imobiliários Idealista, a existência de Quintas e Casas Rústicas (as quais, potencialmente, enviesariam o valor médio do m<sup>2</sup>) não tem um impacto significativo neste indicador - este impacto não se verifica dado que no momento da consulta, uma grande parte dos imóveis para venda correspondiam a moradias/apartamentos remodelados, com acabamentos e características de luxo (piscina, vista privilegiada, etc.). Outro dado de interesse prende-se com o diferencial de preços se justificar pela distância de cada uma das freguesias à linha da costa - Serra de Água, a única freguesia que não tem na sua área qualquer linha de costa, é, conforme já havia sido referido, a freguesia com preços por metro quadro mais baixos - 693.20 € por m<sup>2</sup>.

Desta forma, o preço médio por m<sup>2</sup> de oferta habitacional (de moradias e apartamentos) disponível mantém-se mais elevado nas freguesias de Ribeira Brava e Tabua, registando-se 1 440€ e 1342 € por m<sup>2</sup>, respetivamente, e conforme Gráfico 2.

Gráfico 2 - Preço médio de venda por m<sup>2</sup> por freguesia



Fonte: Idealista, fevereiro de 2020

A este respeito verifica-se que das 158 casas (incluindo quintas) disponíveis para venda no portal de anúncios imobiliários Idealista em fevereiro de 2020, grande parte localiza-se na freguesia de Ribeira Brava (81), seguida de Tabua (32) e Campanário (31) como se verifica na Tabela 1.

**Tabela 3 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia**

Freguesia	Campanário	Ribeira Brava	Serra de Água	Tabua
Preço médio registado	31	81	14	32

Fonte: Idealista, fevereiro 2020

**Arrendamento:** No âmbito do arrendamento verifica-se que a oferta é quase inexistente. Atualmente em todo o concelho estão disponíveis para arrendamento apenas três habitações. Conclui-se assim que quase não existe mercado de arrendamento no concelho, o que elimina a possibilidade de escolha da população ribeira-bravense por esta alternativa habitacional e se traduz em consequências diretas na condição habitacional das pessoas. Nos casos em que as famílias não reúnem as condições necessárias para obter empréstimos junto da banca, e com tão pouca oferta disponível no mercado de arrendamento são confrontadas com a opção de manutenção na condição atual ou da procura de habitação fora do concelho.

Note-se que o Instituto Nacional de Estatística não tem qualquer registo de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares entre o 2.º semestre de 2017 e o 1.º semestre de 2019, o que traduz a fraca dinâmica deste mercado no município de Ribeira Brava. Desta forma, não é possível realizar uma comparação entre o mercado de arrendamento e o mercado de compra e venda de imóveis.

**Existem apenas 3 casas para arrendar, 2 na freguesia de Campanário e 1 na freguesia de Ribeira Brava.**

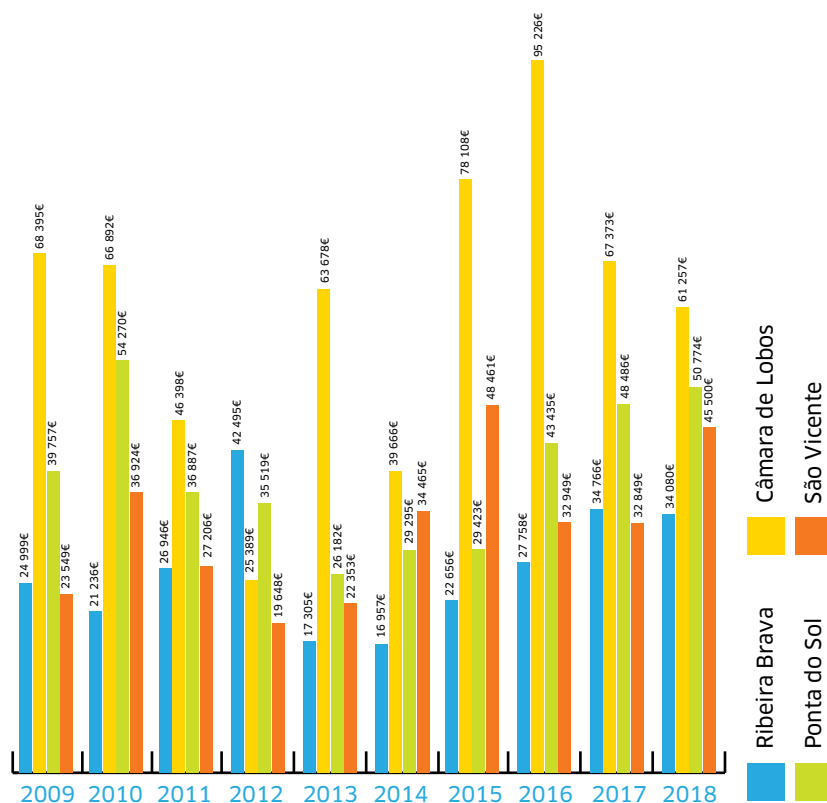
No aumento de preços é também de destacar que o aumento da procura e consequentemente do preço dos imóveis está ligado à melhoria da economia, mas sobretudo à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca.

O seguinte gráfico (3) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Ribeira Brava face aos concelhos limítrofes, com um forte crescimento entre 2014 e 2018:



Gráfico 3 - Valor médio dos prédios transacionados em Ribeira Brava e concelhos limítrofes

Fonte: INE, 2018



Observa-se que de uma forma geral no período de crise e imediato pós crise, o acesso ao financiamento e o custo associado inibiram a procura de habitação. Os valores médios dos imóveis atingiram níveis inferiores no período anterior e durante a crise financeira de 2008-2010, que se fez sentir em Portugal, prolongando-se este efeito até 2013. A partir de 2014, finda a intervenção do Fundo Monetário Internacional (FMI), a procura de habitação começou a mostrar sinais de recuperação e consequentemente os preços refletiram essa dinâmica, iniciando uma tendência de aumento.

No caso específico do município de Ribeira Brava e concelhos limítrofes, o comportamento do valor médio dos prédios transacionados evoluiu, na maioria desses concelhos, de forma idêntica. A partir de 2010, nos 3 concelhos limítrofes do concelho de Ribeira Brava (Câmara de Lobos, Ponta do Sol e São Vicente), verificou-se uma tendência de diminuição de preços até 2012 – já na Ribeira Brava, a tendência foi de crescimento dos preços médios para o mesmo período, acabando por diminuir drasticamente em 2013 e atingindo o valor mais baixo em 2014. A partir deste ano, os 4 concelhos mostraram uma tendência de crescimento com exceção de Câmara de Lobos a partir de 2017 e São Vicente em 2016 e 2017. Na análise entre 2009 – 2018, em Câmara de Lobos, os preços médios diminuíram 10%, já em Ponta do Sol, Ribeira Brava e São Vicente, os preços médios aumentaram 28%, 36% e 93%, respetivamente.

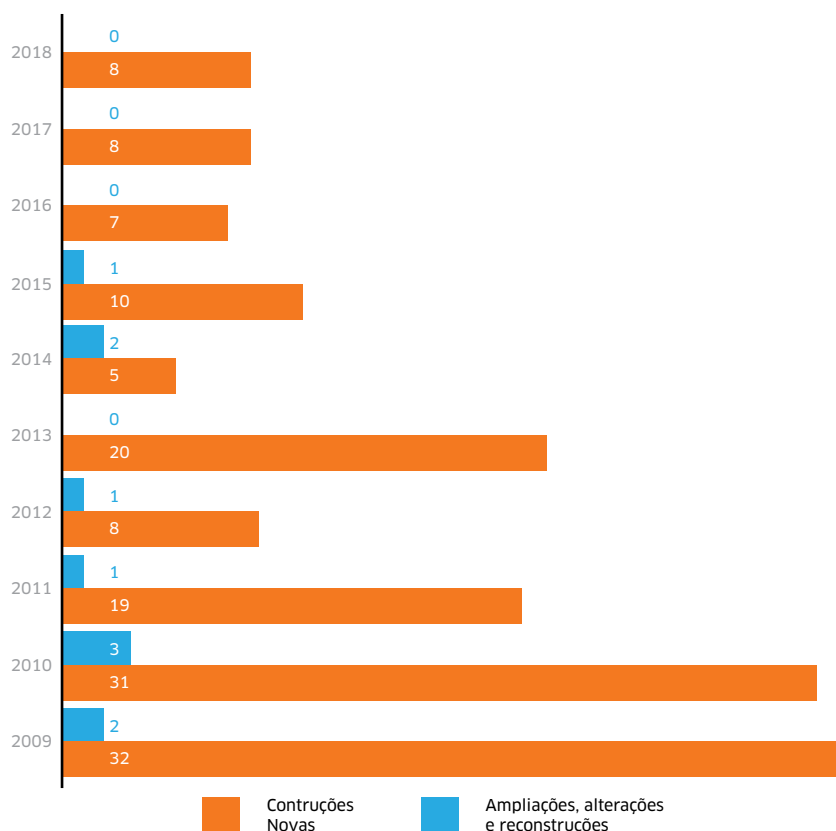
Em comparação com os concelhos limítrofes, podemos observar no gráfico anterior (3) que **o concelho de Ribeira Brava é o que apresenta valores mais baixos** durante uma grande parte deste período, nomeadamente no último ano com estatísticas disponíveis. Este cenário pode refletir uma vantagem comparativa para o concelho de Ribeira Brava, motivando a procura e a fixação da população, face aos concelhos limítrofes que registam preços superiores.

#### 2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2009 e 2018 como se verifica no Gráfico 4. 2009 é o ano em que se regista o maior número de construções novas no concelho (32), e 2014 aquele em que se regista o menor (5). No período em análise foram construídos em média 14,8 novos edifícios de habitação familiar por ano.

Ao nível das ampliações, alterações e reconstruções, este subsetor do mercado de construção não se mostrou muito dinâmico durante o período em análise. Nos anos de 2013 e de 2016 a 2018 não teve qualquer registo, sendo o ano de 2010 aquele em que regista o máximo de 3 ampliações, alterações e reconstruções.

Gráfico 4 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2009 - 2018



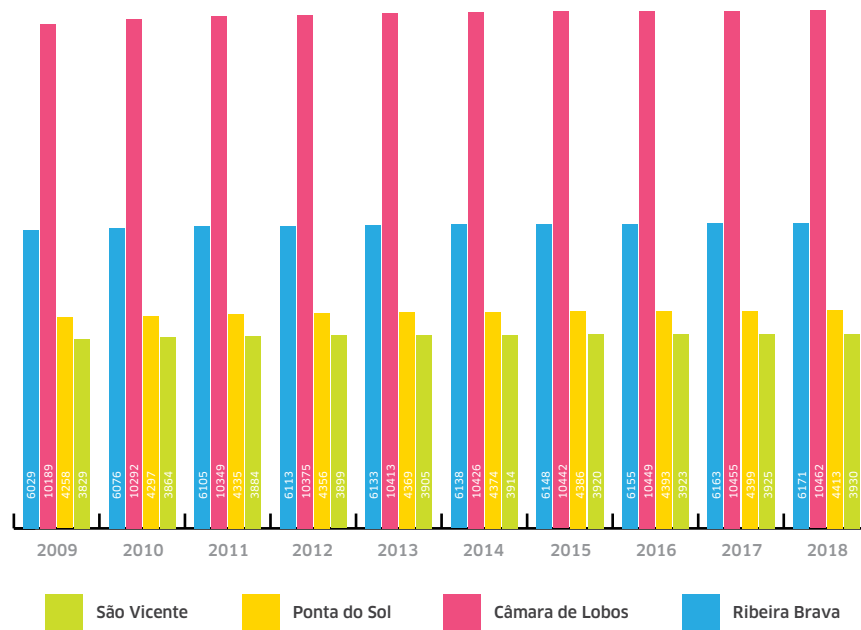
Fonte: Pordata, 2018

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2018, e em comparação com os concelhos limítrofes, Ribeira Brava é o segundo concelho que regista mais edifícios de habitação familiar clássica. No entanto, no período em análise (Gráfico 5) regista-se um aumento de 2,4% do número de habitações, menos 0,5 pontos percentuais face ao aumento de 2,9% no conjunto dos concelhos limítrofes. Entre estes, Ribeira Brava é também o segundo concelho com mais população residente, registando 12 411 habitantes no final de 2018 (Pordata, 2018).



Entre 2011 e 2018 foram licenciados 99 edifícios em construções novas para habitação familiar, tendo sido 2011 o ano que regista maior número de licenciamentos no período em análise, com 23 (INE, 2018). Se analisarmos o número de novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, no último ano (2018) foram licenciados 15 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 7% corresponde à tipologia T0 e T1, 27% à tipologia T2, 47% da T3 e 20% da tipologia T4 ou mais. Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram exclusivamente pessoas singulares (INE, 2018).

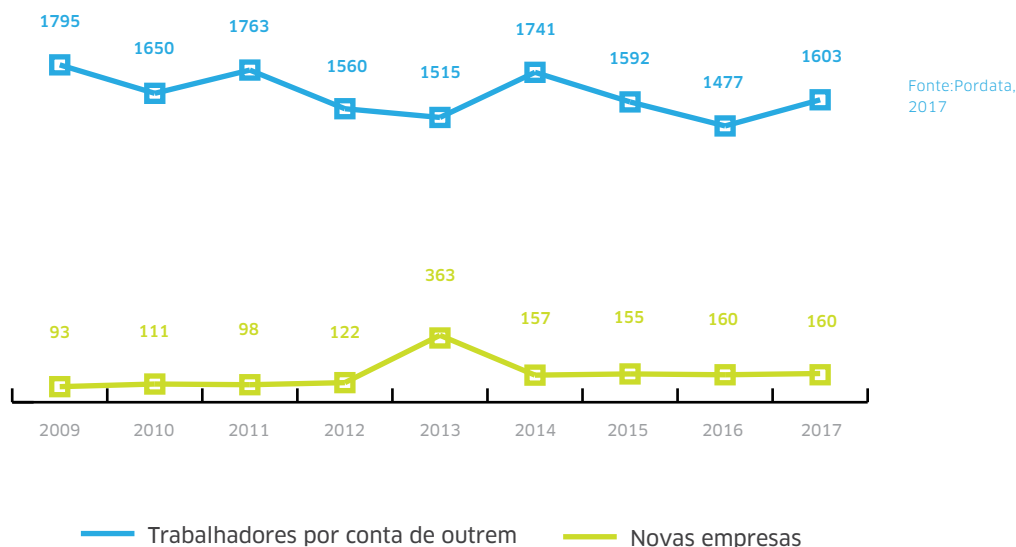
**Gráfico 5 - Edifícios de habitação familiar clássica em Ribeira Brava e concelhos limítrofes 2009 - 2018**



### 2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, verifica-se um crescimento de 72% do número de novas empresas por ano no concelho de Ribeira Brava entre 2009 e 2017 - nota para o máximo de 363 novas empresas em 2013. Por outro lado, o número de trabalhadores teve uma quebra de 10,7% entre 2009 e 2017, tendo-se verificado dois máximos relativos em 2011 e 2014 (sempre inferiores aos números de 2009):

Gráfico 6 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017



O município da Ribeira Brava situa-se a cerca de 15 minutos da maior cidade da Região Autónoma da Madeira e a cerca de 30 minutos do seu aeroporto. Para além disso fica posicionada num ponto central da ilha, servindo de interface com a zona Este, Oeste e com o Norte da Ilha da Madeira.

Nos últimos anos os principais investimentos privados focaram-se no turismo, com construção e certificação de alojamentos locais – em 2016, por exemplo, encontravam-se registados no município apenas 4 alojamentos; em 2019 registavam-se mais de 90. Já em 2020 prevê-se uma nova unidade hoteleira na região, mais concretamente na freguesia de Campanário com 41 quartos numa categoria de quatro estrelas superior, desenvolvendo-se numa área de 6700 m<sup>2</sup> na zona da Lapa e Massapez e ainda a requalificação de um edifício, na zona da frente mar da vila da Ribeira Brava, para criação de uma nova unidade hoteleira com 27 quartos, numa área de 1298 m<sup>2</sup>, cujo projeto já foi aprovado.

Já os investimentos levados a cabo pela autarquia têm-se focado na reabilitação de vários espaços públicos como, por exemplo a recuperação do campo de futebol, de pavimentos de estradas e de caminhos agrícolas. De destacar ainda grandes investimentos públicos nos últimos anos, no concelho: as obras de ampliação da capacidade de tratamento da Estação de Tratamento de Águas da Ribeira Brava – um investimento que visa otimizar as condições de tratamento de água de abastecimento público e respetivo reforço do fornecimento de água à população das freguesias de Campanário e Ribeira Brava; o concurso público internacional promovido pelo Governo Regional, já fechado, da construção do túnel hidráulico Ameixeira/Pedregal que visa assegurar o regular fornecimento de água para regadio agrícola a mais de 9000 explorações, numa área de cerca de 790 hectares localizados no eixo entre os concelhos da Ribeira Brava e de Câmara de Lobos, e aumentar a capacidade de armazenamento de água, garantindo melhores condições



de segurança aos seus trabalhadores que operam neste importante canal de rega; as obras de requalificação da Avenida Engenheiro Ribeiro Pereira, comumente designada por “Marginal da Ribeira Brava - Tabua”, entre Tabua e a vila da Ribeira Brava que visa a melhoria das acessibilidades entre freguesias aliada e a criação de espaços de lazer; a reconstrução da rede de águas pluviais da Rua São Bento e Largo do Herédias, no centro histórico da vila da Ribeira Brava.

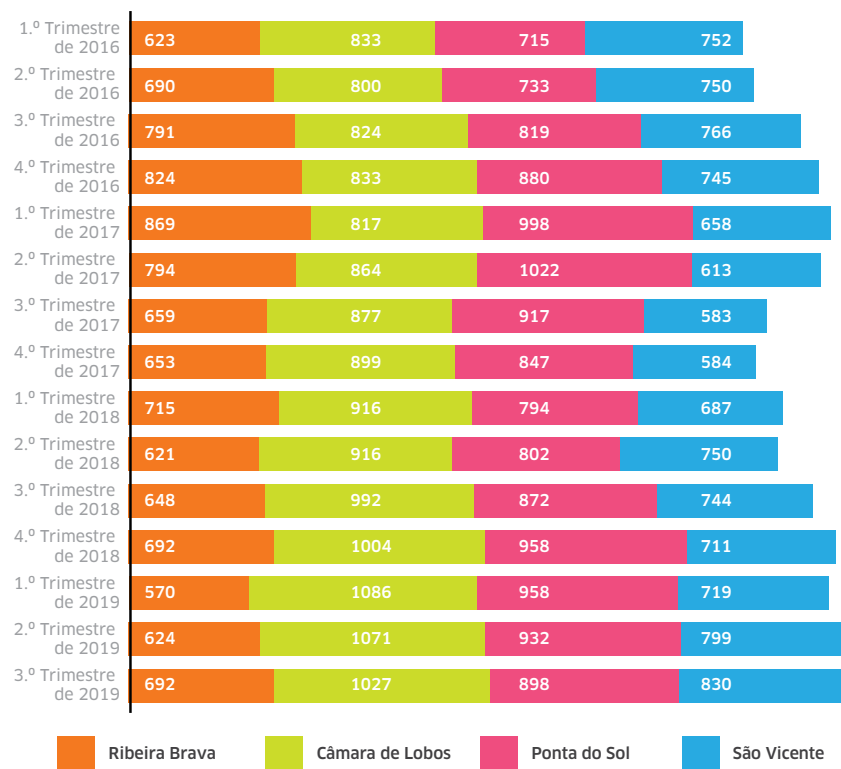
Estes investimentos têm como objetivo tornar o concelho de Ribeira Brava cada vez mais atrativo, quer para os investidores, quer para os seus habitantes, criando melhores condições, com impacto na capacidade de atração e fixação de população no território. Neste âmbito é ainda de ressaltar que em sede de Áreas de Reabilitação Urbana das freguesias do concelho estão previstos benefícios fiscais a quem pretenda reabilitar dentro destas zonas promovendo o investimento privado e a reabilitação do edificado.

#### 2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes verifica-se que, de uma forma geral, todos registaram um aumento do preço do m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2019. Destes, verifica-se que Câmara de Lobos e Ponta do Sol são aqueles que praticam o preço mediano mais elevado, seguidos do concelho de São Vicente e Ribeira Brava, conforme Gráfico 7. O concelho ribeirão-bravense apresenta mesmo um valor mediano bastante inferior à média dos valores dos 4 concelhos no 3º trimestre de 2019 - menos 169,75 €, correspondente a -19,7%.

Em termos relativos aquele que registou uma maior variação no aumento de preços foi o concelho de Ponta do Sol, com uma variação de 26%.

Gráfico 7 – Valor mediano de venda por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2019



## 2.2.2. NUMERÁRIO

### 2.2.2.1. PREÇO POR M<sup>2</sup> DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

A fevereiro de 2020, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no concelho de Ribeira Brava 158 habitações, registando um preço médio de venda por m<sup>2</sup> de 1 326,28€.

No mesmo mês existiam 3 habitações disponíveis para arrendamento a um preço médio por m<sup>2</sup> de 4,22€/m<sup>2</sup>.

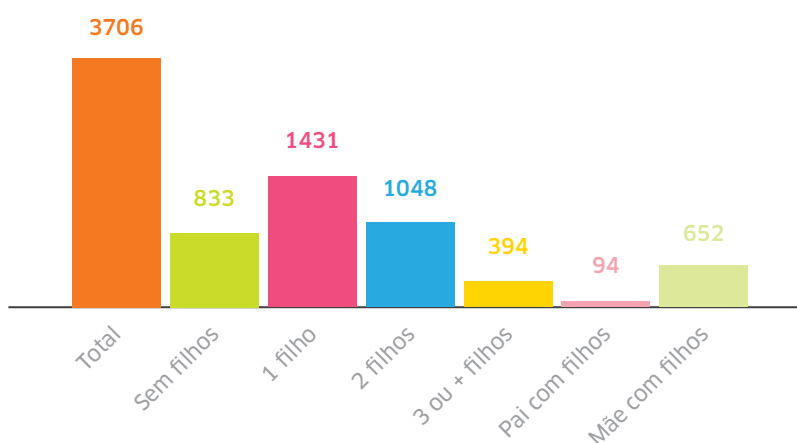
### 2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a fevereiro de 2020 verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda, isto é 60,8%, correspondem à tipologia T3. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 5,1% da oferta disponível, a tipologia T2 14,6%, e T4 ou mais representam 19,6%.

No âmbito da oferta disponível para arrendamento, esta é praticamente inexistente, considerando-se os dados disponíveis pouco relevantes, tendo em conta que existe apenas um apartamento (de tipologia T1) e duas moradias (uma de tipologia T1 e uma de tipologia T2) em todo o concelho.

Conclui-se que a oferta disponível para aquisição dá resposta à realidade das famílias típicas no concelho de Ribeira Brava dado que a sua dimensão média corresponde a 2,92 pessoas de acordo com os últimos censos e com o número de núcleos familiares no concelho, cuja maioria corresponde a casal com um filho (39%) ou com dois filhos (28%), fazendo assim, sentido, habitações de tipologia T2 e T3 como se verifica no Gráfico 8. Acresce ainda o facto de que a tipologia T3 é a que de mais oferta dispõe para venda no concelho, porém, é também a segunda tipologia que apresenta um preço médio por m<sup>2</sup> mais elevado conforme Tabela 2 (1293 €/m<sup>2</sup>).

Gráfico 8 - Núcleos familiares por tipologia 2011





### 2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

Na seguinte tabela podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

**Tabela 4 - Preço por m<sup>2</sup> das casas à venda por tipologia a fevereiro de 2020**

Tipologia	Preço médio eur/m <sup>2</sup>	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	813,08 eur/m <sup>2</sup>	8
T2	1135,44 eur/m <sup>2</sup>	23
T3	1292,59 eur/m <sup>2</sup>	96
T4+	1527,23 eur/m <sup>2</sup>	31

Fonte: Idealista, fevereiro de 2020

**Tabela 5 - Preço por m<sup>2</sup> das casas para arrendar por tipologia a fevereiro de 2020**

Tipologia	Preço médio eur/m <sup>2</sup>	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	415 eur	2
T2	650 eur	1
T3	-	0
T4+	-	0

Fonte: Idealista, fevereiro de 2020

No que concerne à venda de habitações, as tipologias T3 e T4+ são as habitações que apresentam preços de venda por m<sup>2</sup> mais elevados. Já as T0, T1 e T2, além de apresentarem menor oferta, têm o preço médio por m<sup>2</sup> mais baixo.

Quanto ao arrendamento, considera-se que as observações não são suficientes para realizar uma análise crítica – o preço médio por m<sup>2</sup> é superior nas tipologias T2, em linha com o que é verificado na oferta imobiliária. Além disso, não há registo de propriedades para arrendar nas tipologias mais representativas do mercado de venda (T3 e T4+).

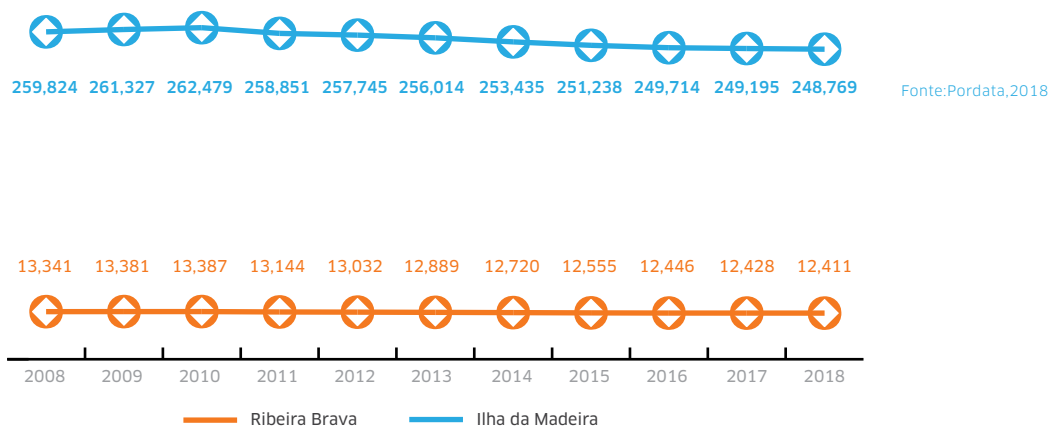
### 2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA

#### Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2018 tem sido pautado por variações negativas na Ilha da Madeira, perdendo neste período mais de 11 000 pessoas, o que se traduz em menos 4,3% de população residente no final deste período. No concelho da Ribeira Brava, a tendência foi idêntica – a população do concelho diminuiu em 930 pessoas, menos 4,3% de população que em 2009, conforme Gráfico 9.

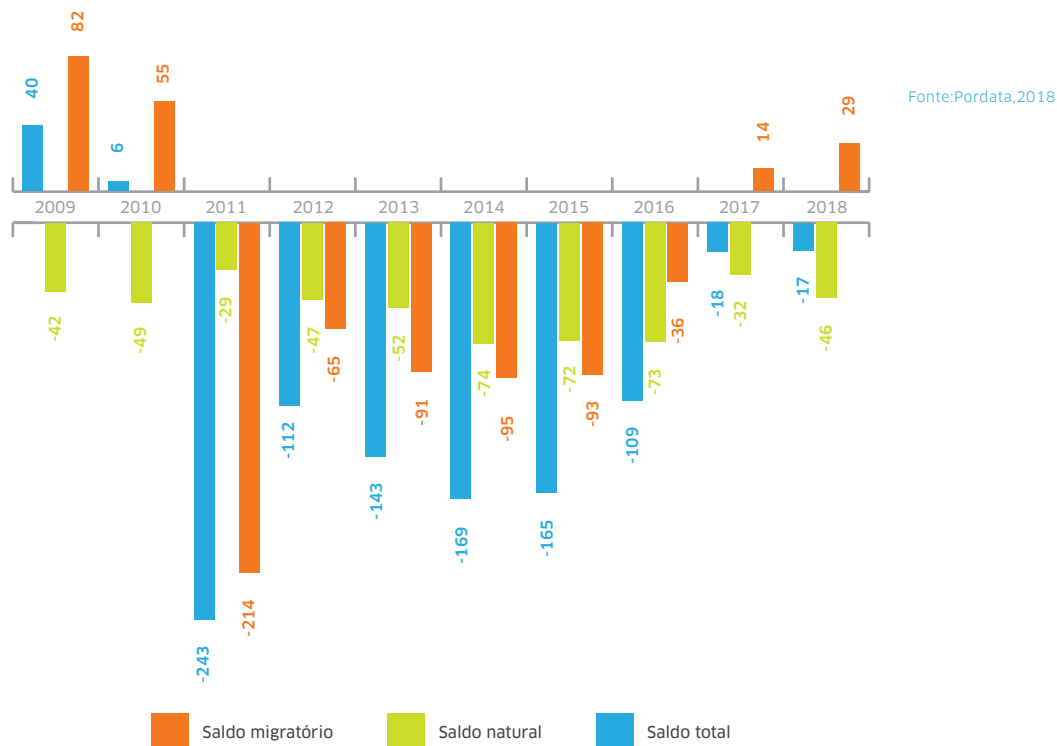
Este é um fenómeno, que é sustentado tanto pelo saldo natural - que em todo o período teve como valor mais positivo, menos 17 habitantes, como pelo saldo migratório que se mantém constantemente negativo entre 2011 e 2016.

Gráfico 9 - População residente 2009 - 2018



Analisando o Gráfico 10 relativo ao saldo populacional no concelho entre 2009 e 2018, registam-se valores positivos apenas em 2009 e 2010, com uma quebra abrupta em 2011, quando se registou o valor mais baixo desta janela temporal com menos 243 habitantes. O saldo migratório, nos últimos cinco anos de dados disponíveis tem mostrado uma tendência de crescimento, registando valores positivos já em 2017 e 2018.

Gráfico 10 -Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018





### Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o aumento do número de divórcios que implica que a procura de um novo lar para um dos elementos do casal ou o regresso ou integração na casa de familiares, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível no concelho verifica-se que o número médio de divórcios por ano é de 26, e que entre 2011 e 2017, 422 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir em que pelo menos 211 pessoas precisaram de procurar nova habitação.

**Tabela 6 - Número de divórcios em Ribeira Brava entre 2011 e 2018**

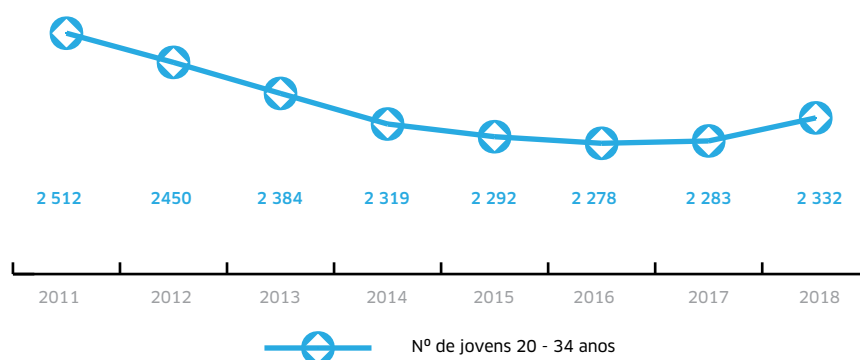
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nº de divórcios	29	23	26	32	29	17	26	29

Fonte: INE, 2018

### Número de jovens

O número de jovens no concelho apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e consequentemente na procura de habitação. Entre 2011 e 2018, Ribeira Brava tem vindo a perder jovens residentes, registando-se uma perda de 180 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade o que representa menos 7% do número de habitantes nesta faixa etária para o mesmo período (Gráfico 11) - esta tendência parece reverter-se com um ligeiro crescimento entre 2016 e 2018. Note-se que esta perda de população jovem se explica sobretudo pelo envelhecimento populacional, registando-se no último ano um índice de envelhecimento de 124,3% no concelho (Pordata, 2018), com tendência de aumento nos últimos anos (2016 - 108,4; 2017 - 115,5).

**Gráfico 11 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Ribeira Brava entre 2009 - 2018**



### Em síntese

De acordo com os números apresentados sobre o crescimento da população de Ribeira Brava, não é perceptível um aumento expressivo na procura de habitação durante os últimos 10 anos, apesar do aumento do número de jovens. A procura de habitação tem origem sobretudo nos (referidos) jovens que pretendem emancipar-se, morar sozinhos ou constituir família. No entanto, sabemos que com a escassez de

oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda (em especial em habitações de tipologias T0, T1 e T2) e de arrendamento, e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se bastante limitadas. Encontrando habitação noutros concelhos, estão criadas condições para a procura de oportunidades de trabalho mais próximas de casa, o que poderá implicar vários constrangimentos económicos e demográficos no território.

No entanto, dado os investimentos no setor do turismo e na requalificação da costa e dos acessos e arruamentos da Ribeira Brava, assim como a criação de novas empresas, a habitação pode constituir-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.

#### 2.2.3.1. RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

O ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por conta de outrem, residentes no concelho corresponde a 847,3 € (INE, 2017).

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Ribeira Brava, através de financiamento a 90%, em fevereiro de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que em média um T0 ou T1 de 76 500 €, representa um custo 274,72€ por mês, um T2 de 135 000 €, representa um custo mensal de 436,32€, um T3 de 260 000€, representa um custo de 840,31€ por mês, e um T4 ou + de 295 000€, representa um custo de 953,43€ por mês.

De acordo com estes dados, o valor mensal de um T1 para uma família unipessoal cujo rendimento médio bruto corresponda ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, representa 32% do seu rendimento.

Numa família composta por um casal cujo rendimento médio mensal bruto corresponda ao rendimento médio mensal dos residentes no concelho de Ribeira Brava, o pagamento médio mensal de um T2 representa 26% do seu Rendimento Médio Mensal.

Com vista a uma análise mais fina podemos analisar o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, cujo valor mediano anual corresponde a 7745€ (INE, 2017). Neste sentido, e considerando 14 meses de vencimentos, 50% dos trabalhadores do concelho auferem um rendimento médio mensal até 553,21€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que de acordo com os preços praticados nas casas disponíveis para compra que, atualmente, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa de nenhuma tipologia, já que o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (Tabela 5). Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% apenas na tipologia T1.



Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos verifica-se que a sua maioria é constituída por casal com 1 filho e casal com 2 filhos, sendo de destacar a representatividade de 20% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 88% são compostas pela mãe com filhos. Este fator torna-se relevante no âmbito da carência habitacional tendo em conta que no concelho as pessoas do sexo feminino auferem um rendimento médio 84,50€ mais baixo que as pessoas do sexo masculino de acordo com os dados de 2016 (Pordata, 2016).

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, conclui-se que à data este é praticamente inexistente, dado que tem disponível 3 habitações (uma T2 e duas T1) com uma renda mediana de 415€/mês nas habitações T1 e 650€/mês na habitação T2. Neste caso, para um agregado constituído por 2 adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, arrendar o arrendamento de T2 implica uma taxa de esforço de 59%.

**Tabela 7 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado**

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço - arrendamento	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço - compra/venda
<b>Unipessoal</b>	À data não existem T0 disponíveis	-	T0 - Não	117%
	T1 - Não	75%	T1 - Não	50%
<b>Monoparental</b>	T1 - Não	75%	T0/T1 - Não	117%/50%
	T2 - Não	117%	T2 - Não	79%
<b>Casal sem filhos</b>	T1 - Não	38%	T1 - Sim	<b>25%</b>
	T2 - Não	59%	T2 - Não	39%
<b>Casal com 1 filho</b>	T2 - Não	59%	T2 - Não	39%
	À data não existem T3 disponíveis	-	T3 - Não	76%
<b>Casal com 2 filhos</b>	T2 - Não	59%	T2 - Não	39%
	À data não existem T3 disponíveis	-	T3 - Não	76%
<b>Casal com 3 filhos OU +</b>	À data não existem T3 ou T4 disponíveis		T3 - Não	76%
			T4+ - Não	86%

**2.2.4.SÍNTESE**

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
<b>Número de Fogos vagos</b>	Dos 6901 alojamentos de habitação familiar clássicos existentes em 2011, 15,63% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 1064 fogos.	Instituto Nacional de Estatística
<b>Edifícios com licenciamento</b>	Entre 2011 e 2018 foram licenciados 99 edifícios em construções novas para habitação familiar, tendo sido 2011 o ano que regista maior número de licenciamentos no período em análise, com 23 (INE, 2018).	Instituto Nacional de Estatística
<b>Tipologias dos edifícios</b>	Oferta disponível para venda: T3: 61%; T4 ou +: 20%; T2: 14%; T0/T1: 5%  Oferta disponível para arrendamento: T3: 0%; T4 ou +: 0%; T2: 33%; T0/T1: 67%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a fevereiro de 2020
<b>Preços</b>	Mediana de venda 3º trimestre de 2019: 692€ /m <sup>2</sup> Mediana de renda 1º trimestre de 2019: Sem informação disponível	Instituto Nacional de Estatística
<b>Número de edifícios para venda e localização</b>	Edifícios à venda por freguesia: Campanário: 31; Ribeira Brava: 81; Serra de Água: 14; Tabua: 32	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a fevereiro de 2020
<b>Crescimento populacional</b>	Entre 2009 e 2018 a população residente diminuiu em 930 pessoas.	Pordata
<b>Movimentos migratórios</b>	Entre 2009 e 2018, o saldo migratório apresenta uma tendência negativa acentuada, com aparente inversão nos últimos cinco anos de dados disponíveis, registando valores positivos já em 2017 e 2018.	Pordata

**2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES**

- Os principais investimentos refletem-se essencialmente pelo crescimento do número de empresas na área do turismo e agricultura, no entanto, o impacto desses investimentos no número de trabalhadores por conta de outrem no concelho ainda não se fez sentir (entre 2014 e 2017, este valor diminuiu 7,9%). A conclusão das grandes obras previstas nos próximos anos poderá dinamizar a procura de mão-de-obra
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, o concelho de Ribeira Brava é dos que apresenta preços mais baixos podendo configurar-se como um fator dinamizador do mercado imobiliário em Ribeira Brava.



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

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

### 2.3.1. SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

#### 2.3.1.1. HABITAR NA RIBEIRA BRAVA

A localização a sudoeste da ilha a par da sua orografia fez da Ribeira Brava uma das localidades mais importantes devido à facilidade de comunicação com os restantes concelhos. Este fator é particularmente relevante tendo em conta que mais de 30% dos movimentos pendulares da população residente se realizam para fora do concelho (REOT, 2019).

As quatro freguesias que compõem a Ribeira Brava representam, de forma clara, uma dualidade rural e urbana, refletindo um crescimento demográfico desigual. De acordo com os últimos censos, as freguesias de Ribeira Brava e Campanário concentravam 83% da população residente no concelho. As restantes freguesias, Tabua e Serra de Água concentram apenas 9% e 8%, respetivamente. No entanto, apesar da freguesia de Ribeira Brava ser a que concentra mais população (49%), a freguesia do Campanário assume-se como aquela com maior densidade populacional (390,4 hab. /km<sup>2</sup>).

Cerca de 65% dos residentes é população ativa, sendo que quase 70% trabalha no setor terciário (REOT, 2019).

A criação de novas empresas no concelho a par dos investimentos realizados e previstos com destaque para o setor do turismo e espaços públicos, representam uma aposta na promoção da qualidade de vida da população residente. A este nível, Ribeira Brava tem acompanhado a dinâmica da Região Autónoma da Madeira registando uma tendência de diminuição da população, o que dá conta da perda de população jovem e, conseqüentemente, de uma necessidade de respostas às suas aspirações e expectativas, nomeadamente do ponto de vista da habitação, estando esta intimamente associada à qualidade de vida.

O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socioespacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes **dispersos pelo concelho**.

De modo geral, estas carências constituem-se em situações graves de insalubridade. Além das insuficiências habitacionais ao nível estrutural, os agregados familiares que nelas habitam são grupos socialmente mais vulneráveis. A estes estão ainda associados baixos rendimentos, e baixas qualificações com repercussões



diretas no emprego. Estão assim enumerados os principais fatores que levam estes agregados a viverem em casas sem condições mínimas de habitabilidade. Os territórios prioritários no âmbito das carências habitacionais encontram-se dispersos pelo território. Tendo como base da análise a freguesia, as necessidades de apoio habitacional, distribuem-se da seguinte forma:

**Tabela 8 – Agregados sinalizados em situação de carência habitacional por freguesia**

Freguesia	Número de agregados	Nº de pessoas
Campanário	24	77
Ribeira Brava	38	98
Serra de Água	8	27
Tabua	9	24
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>226</b>

Os agregados sinalizados dividem-se em proprietários (56%), em regime de cedência de habitação (34%), arrendatários (9%) e sem-abrigo (1%).

A freguesia de **Ribeira Brava** é aquela que concentra mais famílias, o que seria expectável dado que é a que regista mais população. Assume um carácter central no concelho dispondo de diversos equipamentos e sem constrangimentos do ponto de vista das acessibilidades devido à sua proximidade do centro urbano e ligações com a parte norte e oeste da ilha. Do total de famílias sinalizadas, 48,1% residem nesta freguesia.

A freguesia do **Campanário** é a segunda com mais agregados sinalizados, e correspondente a 30,4% dos agregados familiares em situação de carência habitacional do concelho. A dimensão média das famílias é mais elevada (3,15) face às restantes freguesias e ao mesmo tempo, é aquela cuja idade média da população é mais baixa, correspondendo a 37,95 anos de acordo com os últimos censos.

Apresenta um nível adequado de infraestruturas ao nível de equipamentos e serviços a par de acessos rodoviários.

A freguesia de **Tabua**, concentra 11,4% dos sinalizados, recaindo a sua maioria em habitação cedida. As habitações são mais dispersas, destacando-se como principais constrangimentos a questão das acessibilidades, e da mobilidade das pessoas com consequências na capacidade de acesso a bens e serviços. As reconstruções das vias de comunicação depois da intempérie que atingiu o território em fevereiro de 2010 permitiu que estas fossem melhoradas assim como o aproveitamento de pequenas áreas com potencial para espaço urbano consolidado (ARU Tabua, 2016).

A freguesia de **Serra de Água** é a que regista menos agregados sinalizados (10,1%). Esta freguesia está particularmente vulnerável, situando-se uma parte do seu território num extenso e estreito vale, com consequências ao nível dos acessos, em particular aos principais equipamentos e serviços e no risco de isolamento social.

Devido à orografia do terreno, existe uma área cujas habitações se apresentam mais dispersas (lado da ribeira da Fajã das Éguas,) e uma área mais pequena no sopé da montanha (do lado do vale da ribeira da Serra de Água), que concentra o núcleo mais urbano com os principais equipamentos existentes na freguesia.



É nesta que a dimensão média das famílias (2,75) é menor e com a idade média da população residente mais elevada, correspondente a 43,47 anos (INE, 2011).



Figura 5 - Habitação com paredes degradadas



Figura 6 - Exemplo de divisão em condição insalubre

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional.



Figura 7 - Orografia e dispersão habitacional



Figura 8 - Habitação com fissuras no teto

### 2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado e sobretudo incapacidade financeira por parte das famílias para fazer a manutenção das habitações e incapacidade de emancipação por parte dos jovens, que tendem a permanecer na casa dos pais;
- A oferta habitacional tende a concentrar-se na freguesia de Ribeira Brava, não havendo oferta nas restantes freguesias;
- O acesso a muitas habitações ser realizado por escadas e veredas condiciona a mobilidade da população idosa com consequências no isolamento social;
- Em várias habitações, o acesso à casa de banho é realizado pelo exterior das habitações, às quais os idosos já não conseguem aceder devido às dificuldades de locomoção, existindo algumas sem casa de banho;
- Existência de humidade nas zonas altas com nevoeiro quase constante, com consequências na acumulação de bolor e infiltrações, fomentando a criação de fungos prejudiciais à saúde;

- Pouca oferta de habitação social na Ribeira Brava, obriga a que algumas famílias tenham de ser realojadas noutros concelhos;
- Baixas qualificações da população em carência habitacional com impacto na capacidade de resolução das questões burocráticas associadas ao realojamento (ativar os serviços de água e luz);
- Quando é concedido apoio em material para a reabilitação, as famílias não têm dinheiro para a mão de obra. Note-se que a frequente existência de veredas no acesso às casas, torna a realização de obras de reabilitação muito difícil, não possibilitando o acesso de carros refletindo-se necessariamente em custos mais elevados;
- Importância das famílias a serem realojadas conhecerem a habitação antes do realojamento. A mudança de um contexto rural para um contexto mais urbano tem criado algumas dificuldades de adaptação;
- Relevância de terreno subjacente às habitações para a prática de agricultura de subsistência;
- Elevado número de situações de inadequação, associada sobretudo à orografia do território e às condicionantes de mobilidade e acessibilidade no acesso e no interior das habitações, e de insalubridade nas habitações mais antigas com fissuras ao nível das paredes e telhas assim como infiltrações.

### 2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho da Ribeira Brava tem sinalizadas 79 famílias em situação de carência habitacional. No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados nucleares com filhos (54%), seguido de agregados isolados (23%), agregados monoparentais (13%), agregados alargados (9%), e os agregados nucleares (1%).

**Tabela 9 - Tipologia das famílias sinalizadas**

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	18	18
Nucleares com filhos	43	156
Nucleares	1	2
Monoparentais	10	30
Agregados alargados	7	21
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>226</b>



Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no concelho está refletido no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2020, passou de 84,1 para 135,7, respetivamente (Pordata, 2020) e na diminuição de jovens residentes entre os 20 e os 34 anos. Verifica-se, assim o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa.

O concelho dispõe de 3 complexos de habitação social constituídos no total por 33 fogos. Estes estão sobre a alçada da IHM – EPERAM e da Cruz Vermelha Portuguesa com uma taxa de ocupação de 100%. Face ao número de pedidos registados pode concluir-se sobre a falta de capacidade para responder aos pedidos de habitação social realizados, sendo de destacar a ausência de respostas habitacionais para situações de emergência social.

**Tabela 10 - Habitação social e ocupação**

Total de Fogos	Fogos de habitação social		Famílias sinalizadas
	Ocupados	Arrendados	
33	33	33	79

Desde 2018, a autarquia dispõe do Programa Municipal de Apoio à Recuperação e Beneficiação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carenciados cujo objetivo é contribuir para a melhoria das condições habitacionais dos agregados economicamente desfavorecidos do Município da Ribeira Brava. O regulamento criado prevê vários tipos de apoio de acordo com critérios específicos de acesso, podendo passar pela atribuição de subsídio, de caráter pontual e transitório a fundo perdido para intervenções habitacionais, cedência de material, elaboração de respetivos desenhos, fornecimento de projeto tipo ou elaboração de projeto de arquitetura e isenções, ou reduções de taxas em conformidade com os respetivos regulamentos.

### **2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO**

#### **2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO**

Tendo como referência o indexante de apoios sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€).

Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços de arrendamento praticados atualmente no mercado, tendo por base a média do m<sup>2</sup> das tipologias T1 e T2 (tipologias disponíveis para arrendamento no concelho).

Tabela 11 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Renda Mediana		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		72m <sup>2</sup> T1	126m <sup>2</sup> T2	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
<b>1 IAS</b>	438,81€	303,84€	531,72€	23%	100,93€	25%	109,70€	35%	153,58€
<b>2 IAS</b>	877,62€	303,84€	531,72€	23%	201,85€	25%	219,41€	35%	307,17€
<b>2,5 IAS</b>	1097,03€	303,84€	531,72€	23%	252,32€	25%	274,26€	35%	383,96€
<b>3 IAS</b>	1316,43€	303,84€	531,72€	23%	302,78€	25%	329,11€	35%	460,75€
<b>3,5 IAS</b>	1535,84€	303,84€	531,72€	23%	353,24€	25%	383,96€	35%	537,54€
<b>4 IAS</b>	1755,24€	303,84€	531,72€	23%	403,71€	25%	438,81€	35%	614,33€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento.

Na Ribeira Brava esta questão tem a agravante de a oferta de arrendamento ser escassa, dado que de acordo com a oferta disponível em fevereiro de 2020 existiam apenas 3 habitações para arrendar em todo o concelho. A pouca oferta associada a uma parca variação positiva nos rendimentos potencia a dificuldade de acesso à habitação.

A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE a 2017, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 466,75€/mês, e que quase metade dos agregados familiares obtinham um rendimento anual até 8506€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de 708,83€.

A este respeito importa ainda verificar a taxa de esforço que a renda mediana, identificada na tabela anterior, implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS:

Tabela 12 – Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana	
	T1	T3
<b>1 IAS</b>	69%	121%
<b>2 IAS</b>	35%	61%
<b>2,5 IAS</b>	<b>28%</b>	48%
<b>3 IAS</b>	<b>23%</b>	40%
<b>3,5 IAS</b>	<b>20%</b>	35%
<b>4 IAS</b>	<b>17%</b>	<b>30%</b>



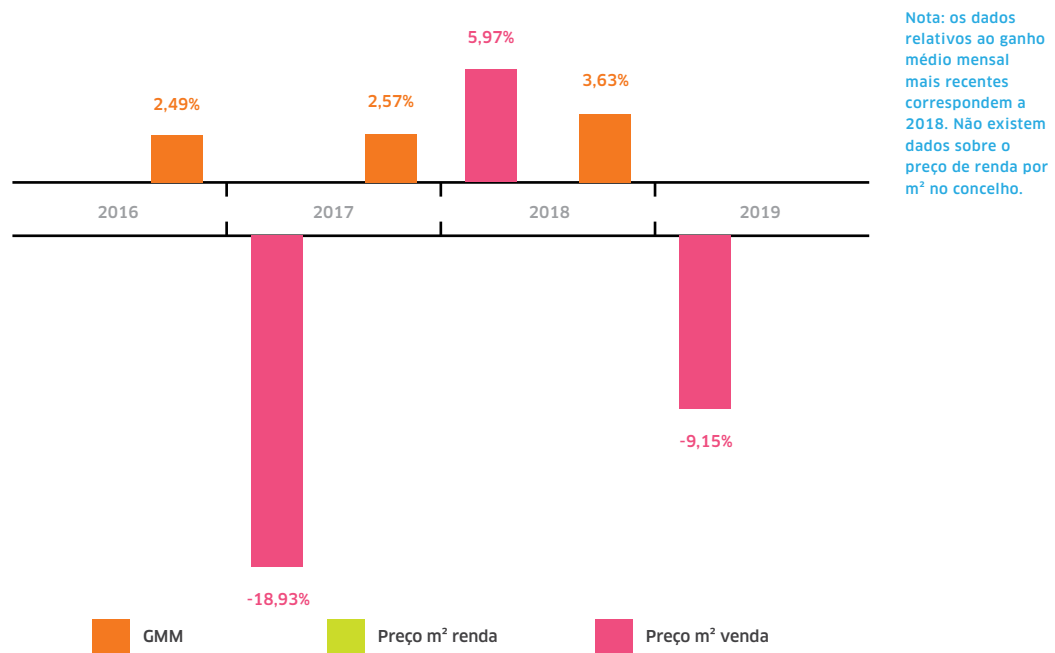
Observando a tabela anterior, verifica-se que o acesso ao arrendamento da tipologia T1 só é possível a uma taxa de esforço inferior a 30% a partir de um escalão de rendimento igual ou superior a 2,5 vezes o IAS. No acesso ao arrendamento à tipologia T2 só se verifica uma taxa de esforço igual a 30% para rendimentos que correspondam a 4 vezes o IAS. Tendo em conta o preço de arrendamento do m<sup>2</sup> no concelho, pode concluir-se sobre a incapacidade de acesso a tipologias superiores assim como sobre a existência de uma franja populacional que não cabendo no critério de carência financeira não deixará de estar privada do acesso à habitação devido aos preços praticados atualmente.

### 2.3.3. DESENCONTROS

#### 2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a variação dos preços do m<sup>2</sup> para venda tem sido crescente, oscilando nos últimos anos como se pode observar no seguinte gráfico:

**Gráfico 12 - Comparação da variação do preço do m<sup>2</sup> para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem**



No período em análise, 2016-2019, verifica-se que os preços de habitação têm registado várias diferenças. Apesar de se assinalar uma redução de preços entre os anos 2016 e 2017 na ordem dos 19%, esta é sobretudo explicada por uma prática de preços bastante mais elevados em 2016. Quando comparado com o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho, verifica-se um desencontro entre a taxa de variação do rendimento e a taxa de variação dos preços praticados, expondo as famílias às várias oscilações de preços e diferenças de preço em curtos períodos de tempo.

### 2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

As necessidades habitacionais identificadas encontram-se dispersas pelas várias freguesias do concelho e são influenciadas pelo território onde se inserem. A este nível verificam-se diferenças sobretudo entre as áreas mais urbanas e as áreas rurais.

Com localização mais central e acessibilidades privilegiadas, as freguesias de Ribeira Brava e do Campanário beneficiam de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços. A sua rede rodoviária e os acessos contribuem para uma boa integração dos núcleos habitacionais no tecido urbano, facilitando em certa medida a mobilidade da população nas zonas centrais do concelho e nas áreas centrais dos restantes concelhos limítrofes. Este fator é absolutamente preponderante no acesso às instituições de ensino e ao mercado de trabalho refletindo-se necessariamente na dinâmica económica das freguesias. Não deixam, no entanto, de se verificar graves problemas no acesso da zona pública às habitações sempre que esta está dependente de veredas íngremes.

As necessidades habitacionais das famílias sinalizadas nas freguesias mais rurais do concelho são também influenciadas pela sua localização, acumulando às vulnerabilidades habitacionais, um risco de exclusão mais elevado. Os equipamentos e os serviços disponíveis são em menor número, e a mobilidade encontra-se condicionada pelas acessibilidades existentes, nomeadamente a escassez de transportes públicos. A estes fatores acumulam-se as baixas qualificações da população socialmente desfavorecida, e o isolamento populacional natural das áreas rurais.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) **Insalubridade/Insegurança:** deve-se sobretudo ao avançado grau de degradação do edificado mais antigo, com fissuras ao nível das telhas e paredes, a par das habitações nas zonas mais altas que estando frequentemente sujeitas ao nevoeiro, padecem de elevado índice de humidade com consequências na saúde dos residentes.
- 2) **Precariedade:** verifica-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos.
- 3) **Sobrelotação:** as situações de sobrelotação verificam-se em famílias que foram aumentando, mas que não conseguem aceder a uma habitação adequada a par de famílias alargadas que por questões financeiras partilham a mesma habitação.
- 4) **Inadequação:** destaca-se sobretudo pela questão das acessibilidades, no entanto ocorre cumulativamente com outras situações de carência habitacional.



### 2.3.3.3. TIPOLOGIAS

Analisando as tipologias adequadas às famílias, verifica-se que a maioria dos agregados necessita de habitações de tipologia T3 (49%), seguida das tipologias T1 (24%). As tipologias T2 e T4 ou mais concentram 10% e 17% das tipologias necessárias dos agregados sinalizados, respetivamente. Tendo em conta a oferta do parque habitacional do concelho, verifica-se que existe uma desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T2 (39%) e T1 (33%), seguidas da tipologia T3 (27%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T3. O mesmo ocorre na oferta de habitações para arrendamento cuja oferta à data do presente estudo se compõe apenas por tipologias T1 e T2. Simultaneamente, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas.

Apresenta-se de seguida a composição dos bairros de habitação social por tipologia, geridos atualmente pela IHM – EPERAM e Cruz Vermelha Portuguesa.

**Tabela 13 – Tipologias dos fogos de habitação social**

Complexos habitacionais	T1	T2	T3
Conjunto Habitacional do Poiso (freguesia da Serra de Água)	0	8	5
Aldeamento da Serra de Água (freguesia da Serra de Água)	10	2	0
Tranqual (freguesia do Campanário)	1	3	4
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

### 2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira, tendo a maioria dos pedidos efetuados sido por parte de proprietários das habitações, o que revela alguma incapacidade de fazer face às despesas com habitação, nomeadamente, de promover a sua reabilitação. De acordo com a análise dos agregados familiares identificados pela autarquia em carência habitacional, verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, necessidade de obras na cozinha, a par da ausência de casa de banho. Nestas situações cabem os pedidos no âmbito do PRID para a reabilitar as habitações degradadas e de recuperação que revelam graves insuficiências observadas na visita ao parque habitacional, com consequências do ponto de vista térmico, qualidade do ar interior e salubridade. A este respeito, tem-se observado o regresso de emigrantes particularmente oriundos da Venezuela, cujas habitações estiveram vários anos sem manutenção apresentando necessidade de grandes reparações. De seguida, e intimamente ligada à carência financeira e à necessidade de proceder à reabilitação das habitações, surgem também os agregados que enfrentam situações de precariedade, sobrelotação e inadequação. As primeiras associadas ao risco de despejo pela incapacidade de suportar as despesas e a situações de desemprego prolongado. As segundas verificam-se sobretudo pela existência de famílias alargadas em coabitação devido à incapacidade dos mais jovens se autonomizarem e pelo aumento das famílias. Por fim, as situações de inadequação que evidenciam a questão das acessibilidades e mobilidade na ligação da zona pública às casas, assim como no



seu interior intimamente ligado ao facto do acesso se realizar através de veredas e pela localização de casas de banho no exterior das habitações. Estas condições afetam de forma grave o desempenho das tarefas básicas diárias por parte da população idosa e de pessoas com deficiência.

**Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados**

Regime de ocupação	Situação de Carência Habitacional	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Proprietário	Insalubridade e insegurança	43	129
	Inadequação	1	1
	Precaridade	1	1
Cedência de habitação	Precariedade	27	70
Arrendamento			1
	Sobrelotação	5	20
	Não elegível	1	1
<b>Total</b>		<b>79</b>	<b>226</b>

### 2.3.5. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 79 famílias em situação de carência habitacional correspondente a 226 pessoas.	IHM - EPERAM
Taxas de Esforço	De acordo com os escalões do IAS, as famílias conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% a partir de um escalão de rendimento igual ou superior a 2,5 vezes o IAS para as tipologias T1, e de um escalão de rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS para as tipologias T2. Estas são as tipologias que registam à data oferta no âmbito do arrendamento em Ribeira Brava.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário. 40% dos agregados familiares do concelho da Ribeira Brava obtêm um rendimento mensal até 708,83€, que face aos preços do mercado imobiliário implicam taxas de esforço bastante elevadas.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
Desencontro de localização	No que respeita à localização constata-se que as áreas de intervenção nas freguesias urbanas se inserem junto da malha urbana, estando o acesso a bens e serviços, comprometido essencialmente devido aos baixos rendimentos das famílias. Já nas freguesias rurais aos baixos rendimentos, e situações de desemprego acrescenta-se a dificuldade do acesso a bens e serviços, devido à menor existência de vias rodoviárias, de menos equipamentos e serviços.	Câmara Municipal Diagnóstico Social Participado Visita ao parque habitacional



	CARÊNCIAS HABITACIONAIS	FONTE
Desencontro de tipologias	<p>A oferta do parque habitacional social tornou-se insuficiente face ao número às necessidades identificadas, com a agravante de se verificar uma ligeira desadequação nas tipologias dos fogos de habitação social, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T1 e T2, e a maioria dos agregados sinalizados necessitar sobretudo de T3, na qual se enquadram 49% dos pedidos realizados, seguida das tipologias T1 que concentram 24 % dos pedidos.</p> <p>No que diz respeito à oferta disponível no mercado de arrendamento verifica-se a mesma tendência, dado que das habitações disponíveis correspondem apenas às tipologias T1 e T2.</p>	<p>Portal de anúncios imobiliários Idealista</p> <p>IHM - EPERAM</p>

## 2.4. Análise SWOT

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

**Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional**

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estrutura demográfica da população da Ribeira Brava, apesar de apresentar uma tendência de envelhecimento, é significativamente mais jovem do que média em Portugal.</li><li>• Localização do município da Ribeira Brava num ponto central da ilha, servindo de interface com a zona este, oeste e com o norte da Ilha da Madeira, a cerca de 15 minutos da maior cidade da Região Autónoma da Madeira e a cerca de 30 minutos do seu aeroporto.</li><li>• A paisagem natural e construída da Ribeira Brava como elemento de valorização e dinamização económica.</li><li>• Valor mediano dos preços de venda de habitações entre 2016 e 2019, saldou-se num aumento de 11%, menos pronunciado que no resto do país.</li><li>• No lado da oferta de habitações, face aos concelhos limítrofes, Ribeira Brava é o segundo concelho com preços mais baixos na venda de imóveis, podendo configurar-se como um fator dinamizador do mercado imobiliário em Ribeira Brava.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ganho médio mensal bruto dos trabalhadores, por conta de outrem é de 895 € inferior em 22% ao valor médio da NUTII Região Autónoma da Madeira</li><li>• A oferta de arrendamento é quase inexistente o que reduz a possibilidade de escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</li><li>• Acesso dificultado ao mercado de compra/venda por via de financiamento bancário a uma tipologia habitacional adequada à dimensão média das famílias (2,92 pessoas) impedido à maioria dos agregados familiares da Ribeira Brava, tomando em conta o rendimento bruto declarado mediano.</li><li>• Parque habitacional social com capacidade instalada insuficiente face aos pedidos de habitação existentes e às respostas habitacionais para situações de emergência social.</li><li>• Acessibilidade muito condicionada, em parte significativa do território, motivada pela orografia acentuada, habitação dispersa, agravada pela tipologia de acessos do espaço público às habitações, como potencial fator de risco, constrangimento no acesso a serviços e isolamento social a uma população mais envelhecida.</li></ul>

**OPORTUNIDADES**

- Investimento privado relevante no sector do turismo, com um aumento de 4 para 90 alojamentos locais entre 2016 e 2019 e a construção de um novo hotel.
- Investimento Público, na reabilitação e regeneração de espaços públicos, equipamentos sociais e desportivos e da estrutura viária mais fina.
- Investimentos estruturantes, de origem pública com impacto no desenvolvimento económico e qualidade de vida das populações - ampliação da capacidade da ETAR da Ribeira Brava e construção do túnel hidráulico do Pedregal/Ameixeira para regulação do fornecimento de água para regadio agrícola e aumento da capacidade de armazenamento de água.

**AMEAÇAS**

- Decréscimo populacional de 4,3% entre os anos 2009 e 2018, similar ao sucedido na ilha da Madeira, acompanha a tendência iniciada no município da Ribeira Brava de perda de população desde dos anos 50 do século passado.
- A construção de edifícios de habitação familiar com uma produção anual reduzida (14,8 novos edifícios de habitação familiar por ano).
- Construção de novas habitações com incidência em imóveis para um segmento imobiliário desfasado da realidade económica da maior parte dos habitantes e com efeitos na escassez de oferta habitacional para venda e arrendamento.
- Dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido aos preços elevados, escassez de oferta, degradação do edificado e sobretudo incapacidade financeira por parte das famílias para fazer a manutenção das habitações e dificuldade de emancipação por parte dos jovens.
- Decréscimo de 7% no número de habitantes na faixa etária entre os 20 e 34 anos de 2009 a 2018, grupo com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio prazo.

**2.4.1. SÍNTESE**

A Análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Ribeira Brava ao nível do parque habitacional, tendo em conta fatores internos (forças e fraquezas) e fatores externos (oportunidades e ameaças).

Através desta é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

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

O concelho da Ribeira Brava tem fatores endógenos estruturais significativos, que permitem encarar o futuro de forma positiva, pela sua difícil replicabilidade. A sua localização no contexto da ilha da Madeira, como espaço de interface do eixo nascente - poente com o lado norte da ilha e a sua paisagem natural distinta, são fatores de potencial atratividade económica e a sua estrutura demográfica mais jovem do que a média nacional é um elemento distinto entre os municípios portugueses. Essa conjugação de capital humano, património paisagístico e de infraestruturas viárias relevantes, poderão ser determinantes para a consolidação e fixação de atividades e pessoas que garantam a sustentabilidade de um tecido social plural e coeso. As vantagens comparativas com os municípios adjacentes, como uma subida contida nos preços das habitações nestes anos de crescimentos vertiginosos observados em todo o país e sobretudo valores de venda de habitações dos mais baixos face aos concelhos limítrofes, fariam supor uma situação positiva no sector da habitação. No entanto, verifica-se a existência de uma oferta de arrendamento quase inexistente, um acréscimo muito reduzido em números absolutos e relativos na construção/reconstrução de novos alojamentos familiares, uma oferta de imóveis para aquisição com características que extravasam as



necessidades básicas de uma habitação e consequentes preços elevados. Perante este contexto, o ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por conta de outrem residentes na Ribeira Brava é inferior ao valor médio da Região Autónoma da Madeira, revelando-se insuficiente para fazer face à escassez de oferta e valores para arrendamento/aquisição de habitação. A degradação e inadequação de várias habitações, espalhadas pelo concelho, associado a uma insuficiente oferta de habitação social, tornam inacessível a muitos o direito à habitação.

O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população para outros concelhos, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio longo prazo. Os territórios da Ribeira Brava, pela sua orografia e peculiares métodos de implantação de casas e acessos, tornam a questão da acessibilidade e mobilidade centrais em qualquer estratégia que incida sobre o problema da habitação, pelo seu impacto no acesso a bens e serviços a uma população mais envelhecida e fator potencial de situações de isolamento e exclusão.

Considerando as ameaças e fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica e social tem sido objeto de atenção com investimento público relevante, tanto numa malha mais fina de espaços públicos e equipamentos até à ampliação e construção de infraestruturas de carácter estruturante. A dinâmica de investimento privado no setor do Turismo sublinha alguns dos fatores endógenos do município. A expectativa é que exista um impacto positivo na criação de emprego decorrente destes investimentos, que convide à fixação de atuais e novos habitantes. No entanto, existem outras dimensões fundamentais, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

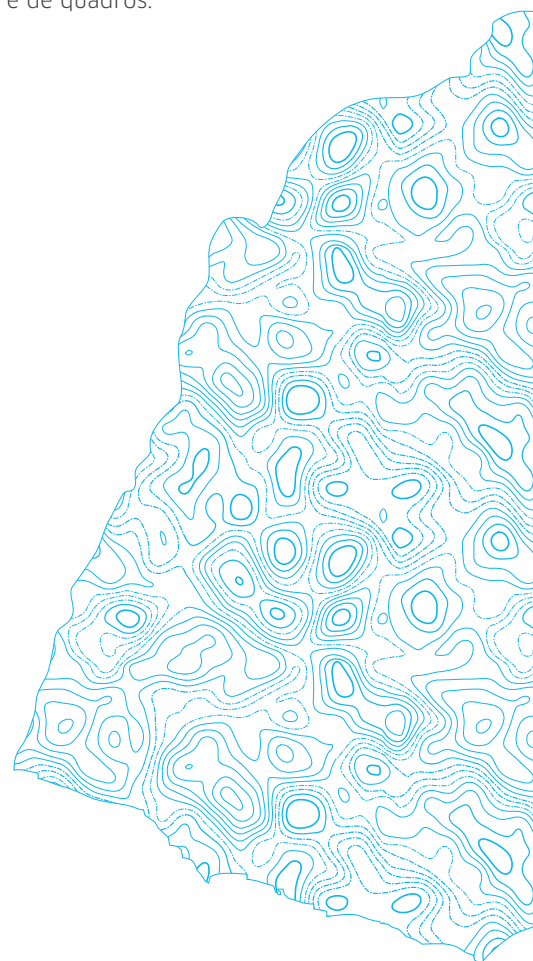
- A necessidade de dar resposta à fuga de população residente, nomeadamente a jovem, com o aumento da oferta habitacional que estimule o mercado de arrendamento e reduza os preços para a aquisição de habitação, seja por via da reabilitação ou construção nova, privada ou pública.
- Dar resposta às necessidades de uma população, por vezes envelhecida, com baixos rendimentos, que enfrentam situações de carência habitacional por inadequação e insalubridade e que não conseguem aceder à banca, ou um regular mercado de habitação.
- Criar alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- A questão central do modelo de acessibilidade e mobilidade intraconcelhia como fator de coesão territorial, que evite a perpetuação de situações de isolamento e exclusão social, integrado numa estratégia que se apoie numa relação simbiótica entre habitação e acessibilidades, nas várias etapas da execução da Estratégia Local de Habitação.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis e em simultâneo se consiga estancar a redução populacional no concelho de Ribeira Brava.

## 2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos de habitação privada das famílias em situação de carência com situação regularizada;
- 2- Reabilitação do edificado devoluto para arrendamento apoiado ou acessível, de modo a responder à procura existente e permitir o acesso à habitação a várias famílias do concelho;
- 3- Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;
- 4- Captação de investimento, de fixação de casais jovens e de quadros.



### 3. Soluções para a ELH em Articulação com os Princípios do 1º Direito



### 3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 79 famílias, sendo que 44 necessitam de apoio para reabilitação das habitações, 34 carecem de uma nova resposta habitacional, pelo que evidenciam a necessidade de nova habitação e 1 agregado não elegível para o programa 1º Direito, encontrando-se no mercado de arrendamento com taxa de esforço elevada.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se um conjunto de ações que promova uma melhor articulação da infraestrutura e do espaço público com o edificado, que se apoie sempre que possível em edifícios existentes, de forma a gerar uma requalificação do tecido urbano e social. Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento orientado para a fixação de casais jovens e de quadros.

Entre os principais objetivos definidos em PDM da Ribeira Brava destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- A promoção de condições de equidade económica, social e territorial no acesso aos bens, serviços e equipamentos;
- Racionalização, reabilitação e modernização dos centros urbanos e promoção da coerência dos sistemas em que se inserem;
- Salvaguarda e valorização das potencialidades do espaço rural;
- Requalificação das zonas urbanas históricas, e o património edificado;
- Promoção das práticas culturais e de investimento integrado em turismo em espaço rural com estratégias diferenciadoras de captação de investimento e fixação de população, no sentido de reverter dinâmicas de abandono e desertificação orientado para a valorização do mundo rural;
- Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;
- Reformulação de acessos pedonais e viários;
- Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas.



A promoção da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade, e questões de acessibilidades.

Assim privilegia-se a reabilitação das habitações cujos agregados em que essa solução seja possível, a par da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos controlados beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das ARU das várias freguesias.

Tendo em conta o número de pedidos de habitação social registados e a oferta disponível no parque habitacional do concelho pretende-se promover a aquisição e reabilitação de fogos devolutos para promover habitação social. Na implementação das soluções habitacionais será fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos privilegiando a equidade territorial sem descuidar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções e suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos em habitação também para agregados familiares jovens e de média insolvência para os quais as respostas habitacionais atuais também se encontram escassas.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

- Ao nível da requalificação urbanística existente;
- Menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores;
- Otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

A Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das várias freguesias, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

- **IMI** – Imposto Municipal sobre Imóveis  
Ficam isentos de IMI, os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (vd. nº 7, do artigo 71º, do EBF);
- **IMT** – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis  
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de 2 anos, a contar da



data da respetiva aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (vd. nº2, do artigo 45º, do EBF);  
Ficam ainda isentas de IMT, as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado a habitação própria e permanente, na 1ª transmissão onerosa do prédio reabilitado (vd. nº8, do artigo 71º, do EBF).

- **IRS** – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares  
Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);  
Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (vd. nº 5, do artigo 71º, do EBF);  
Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (vd. nº 6, do artigo 71º, do EBF);

- **IVA** – Imposto sobre Valor Acrescentado  
Aplicação de taxa reduzida de 5% nos seguintes casos:
  - a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
  - b) Empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da localização sejam contratadas diretamente para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (vd. ponto 2.23, da lista 1, do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado - CIVA).



## 3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

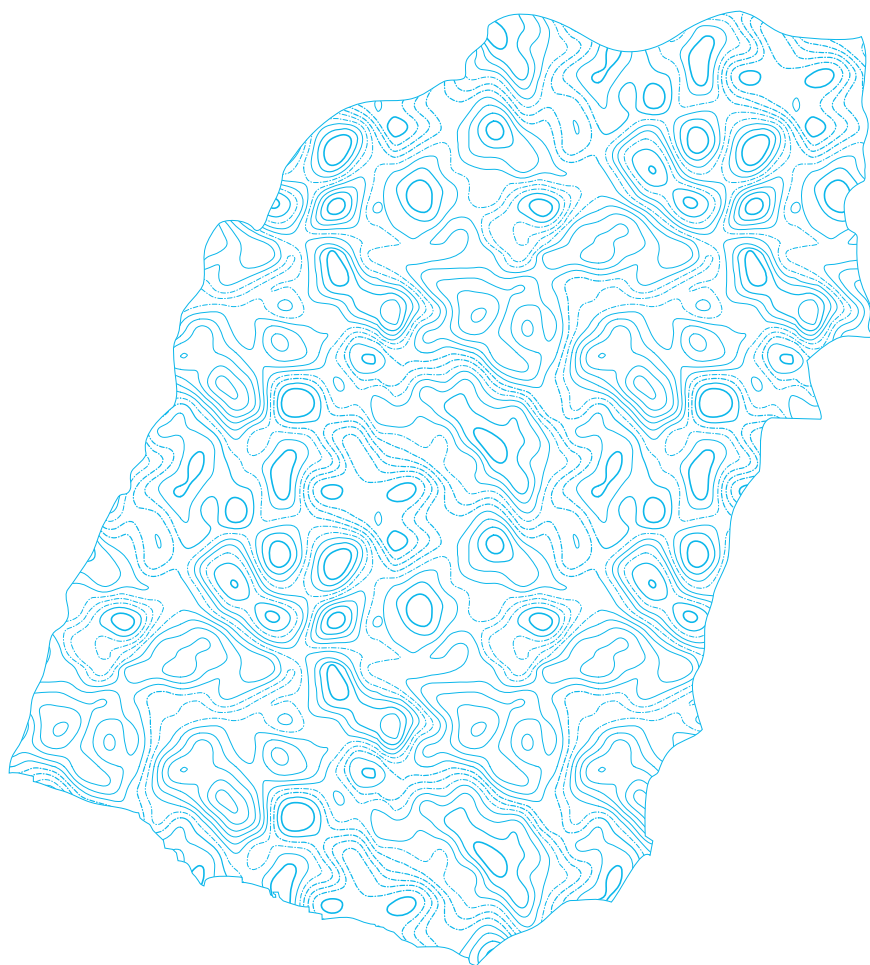
De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
<b>Prioridade 1 - Reabilitação</b>	<p>Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;</p> <p>Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional</p> <p>Autopromoção.<sup>5</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• “Em várias habitações, o acesso à casa de banho é realizado pelo exterior, à qual os idosos já não conseguem aceder devido às dificuldades de locomoção, existindo algumas sem casa de banho;”</li><li>• “Situações de inadequação, associada sobretudo à orografia do território e às condicionantes de mobilidade e acessibilidade no acesso e no interior das habitações, e de insalubridade nas habitações mais antigas com fissuras ao nível das paredes e telhas assim como infiltrações.”</li><li>• “...a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, a par da ausência de casa de banho e em alguns casos de cozinha.”</li><li>• “...tem se observado o regresso de emigrantes particularmente oriundos da Venezuela, cujas habitações estiveram vários anos sem manutenção apresentando necessidade de grandes reparações.”</li><li>• “...os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,36%. A este nível merece destaque a presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 15,63% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 1064 fogos.”</li><li>• “... desadequação construtiva das habitações, ao nível de paredes, vãos, com óbvios reflexos nas questões térmicas.”</li><li>• “...existência recorrente de coberturas planas, muito delgadas, com escassa ou inexistente impermeabilização. Estas singelas coberturas, somadas à profusão de paredes sem a devida impermeabilização, adossadas ao terreno, por força da implantação das construções em declives acentuados, criam situações de humidades no interior com forte impacto na qualidade do ar interior e na salubridade”</li><li>• “...inexistência, de infraestruturas de abastecimento de água e eletricidade ou saneamento básico torna-as inaceitáveis para serem consideradas habitações. A ausência de ventilação, o mau estado dos revestimentos e a simples inadequação dos espaços aos usos que permite, por exemplo, observar cozinhas enegrecidas pelo fumo, acrescentam um elevado risco de segurança para bens e pessoas.”</li><li>• “...verificam-se características construtivas das habitações que agravam o seu processo de degradação, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território.”</li><li>• “Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação do tecido urbano e com potencial de resposta integrada para os problemas habitacionais evidenciados.”</li></ul>

<sup>5</sup> Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 - Aquisição e reabilitação	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “...tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas.”</li> <li>• “As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira, tendo a maioria dos pedidos incidido em habitação social, o que revela a incapacidade de fazer face às despesas com habitação...”</li> <li>• “Apesar de se verificar uma adequação nas tipologias dos fogos de habitação social, a oferta é insuficiente face ao número de pedidos registados.”</li> <li>• “Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.”</li> </ul>





### 3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 - 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

**Tabela 17 - Pilares e medidas ENH**

<b>Reabilitação Urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado</li><li>• Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios</li><li>• Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional</li></ul>
<b>Arrendamento Habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dinamizar o mercado de arrendamento</li><li>• Integrar e valorizar os bairros e a habitação social</li></ul>
<b>Qualificação dos Alojamentos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos</li><li>• Corresponder às novas realidades sociais e demográficas</li><li>• Promover a melhoria das condições de alojamento</li></ul>

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- 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.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

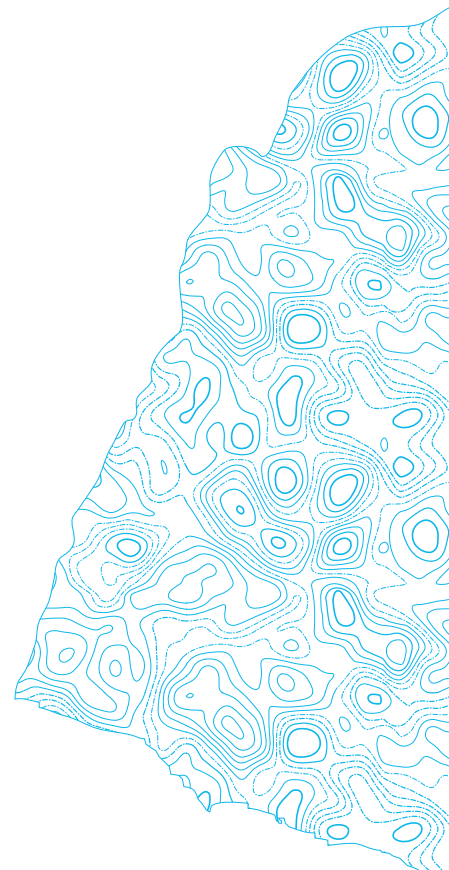
**Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH**

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>As situações de carência habitacional com maior evidência correspondem a Insalubridade e insegurança.</p> <p>Habitacões apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações. Verificam-se casos de ausência de casa de banho e em alguns casos de cozinha.</p> <p>Pouca oferta de habitacões disponíveis para arrendamento.</p> <p>Verifica-se que os agregados compostos por um adulto não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitacão em nenhuma tipologia de habitacão. Os agregados compostos por dois adultos conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% na tipologia T1.</p> <p>A oferta atual do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais.</p>	<p><b>1º Direito</b></p>	<p>Promove o acesso a uma habitacão adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam concluídas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.</p>	<p><b>Programa Porta de Entrada</b></p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.</p>
<p>Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido, e à prática de preços elevados, parca oferta de habitação para arrendar, e incapacidade financeira das pessoas.</p> <p>De acordo com os escalões do IAS, as famílias conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% a partir de um escalão de rendimento igual ou superior a 2,5 vezes o IAS para as tipologias T1, e de um escalão de rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS para as tipologias T2 (tipologias que registam à data oferta no âmbito do arrendamento em Ribeira Brava).</p> <p>Devido à existência de pouca oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando assim em causa o seu acesso a uma habitação.</p>	<p><b>Programa de Arrendamento Acessível</b></p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>
<p>Não se aplica.</p>	<p><b>Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial</b></p>	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.</p> <p>Potencial associado à presença de edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 15,63% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos.</p>	<p><b>Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração</b></p>	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>
<p>Escassa oferta de habitação para arrendar.</p>	<p><b>Alterações legislativas ao arrendamento urbano</b></p>	<p>Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>
<p>Não se aplica dado que o concelho da Ribeira Brava não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.</p>	<p><b>Da Habitação ao Habitat</b></p>	<p>Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.</p>





### 3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover passarão pela reabilitação das habitações próprias que necessitam de intervenção, em concertação com os proprietários, a aquisição e reabilitação de edifícios devolutos nos centros urbanos e a sua reconversão para a prática de rendas reduzidas. A priorização da reabilitação no âmbito das acessibilidades dependerá da análise individual de cada caso, integrada num plano de intervenção geral que terá de se sobrepor por força ao relativo da habitação carenciada, levando a ponderar entre a implementação de soluções físicas complementares às existentes (escadas e carreiros) ou então a deslocalização das pessoas para habitações adjacentes a vias e serviços de proximidade, ultrapassando a necessidade de resolução da acessibilidade das áreas intersticiais, ao mesmo tempo que se mitiga as situações de isolamento e se reforça a coesão social evidenciado anteriormente. Apresentam-se assim as soluções habitacionais para cada nicho de necessidades assinaladas na seguinte figura:

**Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito**

	Situação de Carência Habitacional	Regime de Ocupação	Solução habitacional	Nº de famílias	Nº de pessoas
79 Famílias	Insalubridade e Insegurança	Proprietário	Reabilitação	43	129
	Inadequação			1	1
	Precariedade	Cedência de habitação	Aquisição com reabilitação	1	1
				27	70
	Sobrelotação	Arrendamento		1	4
				5	20
	Não elegíveis			1	1
<b>TOTAL</b>				<b>79</b>	<b>226</b>



Das 79 famílias que requereram apoio habitacional, 44 evidenciam apoio na reabilitação das habitações enquanto beneficiários diretos, 34 necessita de uma nova resposta habitacional e 1 não se encontra elegível para o programa 1º Direito, devendo encontrar a solução habitacional no âmbito de programas de acesso ao arrendamento.

Tendo em conta a percentagem de fogos vagos no concelho (15,63%), e partindo da possibilidade de reabilitação de alguns desses fogos e de aquisição desses edifícios para converter em habitação, propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) a reabilitação das habitações por parte dos proprietários ao abrigo da 1º Direito;
- b) a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e arrendar, posteriormente, com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- c) a promoção do arrendamento;
- d) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

Tendo em conta as soluções de reabilitação por parte dos proprietários e de aquisição com reabilitação e a promoção de rendas reduzidas por parte da autarquia ao abrigo do Programa 1º Direito, procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 44 fogos e a aquisição mais reabilitação de 34. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 15 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

**Tabela 20 - Estimativa Financeira de Reabilitação e Aquisição**

Reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#4 Reabilitação €/ m²
	m²		m²	1300
T1	73	3	219	284 700 €
T2	95	13	1235	1 605 500 €
T3	117	28	3276	4 258 800 €
áreas exteriores				
<b>Total</b>		<b>44</b>	<b>4730</b>	<b>6 149 000 €</b>



Realojamento, Aquisição e Reabilitação				
Tipologia	#7 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#10 Aquisição edifícios existentes €/ m²
	m²			2500
T1	73	12	876	2 190 000 €
T2	95	5	475	1 187 500 €
T3	117	8	936	2 340 000 €
T4	128	7	896	2 240 000 €
T5	150	2	300	750 000 €
aquisição				
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>3483</b>	<b>8 707 500 €</b>

Reabilitação + Aquisição com Reabilitação	<b>14 856 500 € TOTAL<sup>6</sup></b>
---	---------------------------------------

<sup>6</sup> Valores da estimativa arredondados à unidade.

#### NOTAS:

- #1 Segundo artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019
- #2 Segundo artigo 5º, alínea a) da Portaria n.º 65/2019
- #3 25% da área total do edifício, no caso de se considerar a necessidade de equipamentos complementares ou espaços, segundo artigo 2º, alínea e) da Portaria n.º 65/2019
- #4 Segundo metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019
- #5 Segundo artigo 11º da Portaria n.º 65/2019
- #6 Estimativa de custo de 50% do CS
- #7 Áreas existentes dos fogos atuais
- #8 Áreas Comuns existentes afetas proporcionalmente a cada fogo
- #9 Áreas acessórias existentes afetas proporcionalmente a cada fogo
- #10 \*CER - Custo Estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto Terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA). O valor considerado é inferior aos 682€/m² pelo estado médio de conservação dos imóveis (40% CS)
- #11 Metodologia do #5, com base no valor de #10
- #12 Metodologia do #6, com base no valor de #10

## 4. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado





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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes Objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- b. Promover a homogeneidade e equidade territorial
- c. Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes
- d. Reverter dinâmicas de abandono e desertificação nas áreas rurais
- e. Promover o Mercado de Arrendamento no concelho

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH da Ribeira Brava:



Tabela 21 - Plano de ação ELH da Ribeira Brava

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA				
					2022	2023	2024	2025	2026
Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	<p>Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação</p> <p>Aumento da oferta em habitação social</p> <p>Diminuição da média de taxas de esforço registadas</p>	<p>Reabilitação dos fogos passíveis de requalificação</p> <p>Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados</p> <p>Avaliação da necessidade de aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento</p>	<p>Pedidos de habitação social reduzem em 70%</p> <p>Aquisição de N edifícios com capacidade de reabilitação</p> <p>Valor (€) de investimento privado na habitação</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p> <p>Proprietários</p>					
Promover a homogeneidade e equidade territorial	<p>50% das famílias residentes nas áreas rurais percecionam um maior acesso a serviços e equipamentos</p> <p>Articulação do regime de uso do solo com as redes de equipamentos e infraestruturas;</p>	<p>Fomento da mobilidade urbana</p> <p>Reformulação de acessos pedonais e viários</p> <p>Contenção da edificação dispersa</p> <p>Atrair serviços e equipamentos para estas áreas</p>	<p>Nº de novos serviços e equipamentos</p> <p>Acessos pedonais e viários intervencionados</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p>					



OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA				
					2022	2023	2024	2025	2026
Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;	Mapeamento de edifícios vagos e devolutos  Requalificação das zonas urbanas históricas, e o património edificado;	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo.  Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.  Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas;	Nº de edifícios reabilitados  Valor (€) de investimento privado na reabilitação	Câmara Municipal  Proprietários  Investidores					
Reverter dinâmicas de abandono e desertificação nas áreas rurais	Diminuir o abandono e fixar nova população nas áreas rurais	Captação de investimento habitacional e serviços  Criação de novos equipamentos públicos  Requalificação das vias rodoviárias	Nº de novos serviços  Nº de novos equipamentos  Nº Intervenções na via pública	Câmara Municipal  Investidores					
Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho	Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado  Aumento do nº fogos para arrendamento a custos controlados	Mobilizar os proprietários para a prática de renda apoiada ou acessível  Avaliação da hipótese de aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento	% de novas habitações para prática de renda apoiada ou acessível  Nº de novos fogos disponíveis no mercado para renda apoiada ou acessível promovida por proprietários  Nº de novas habitações para arrendar/ano	Câmara Municipal  Proprietários  Investidores					

Tabela 22 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

OBJETIVO	REGIME DE OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	SOLUÇÃO	2022	2023	2024
A B C	Proprietário	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de 43 fogos	T1: 2 T2: 6 T3: 14	T1: 1 T2: 6 T3: 14	
		Inadequação	Reabilitação de 1 fogo	T2: 1		
		Precariedade	Aquisição e reabilitação de 1 fogo	T1: 1		
<b>Estimativa (€)</b>				<b>3 366 200 €</b>	<b>2 965 300 €</b>	
A B C E	Cedência de Habitação	Precariedade	Aquisição e reabilitação de 33 fogos	T1:3 T2: 1 T3: 2 T4: 3 T5: 1	T1: 4 T2: 2 T3: 3 T5: 1	T1: 4 T2: 1 T3: 2 -
				T3: 1 T4: 1		
	Arrendamento	Precariedade		T2: 1	T4: 3	
		Sobrelotação				
<b>Estimativa (€)</b>				<b>3 555 000 €</b>	<b>3 417 500 €</b>	<b>1 552 500 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>6 921 200€</b>	<b>6 382 800 €</b>	<b>1 552 500 €</b>

## 4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

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

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Ordenamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação on-going passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação ex-post permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.



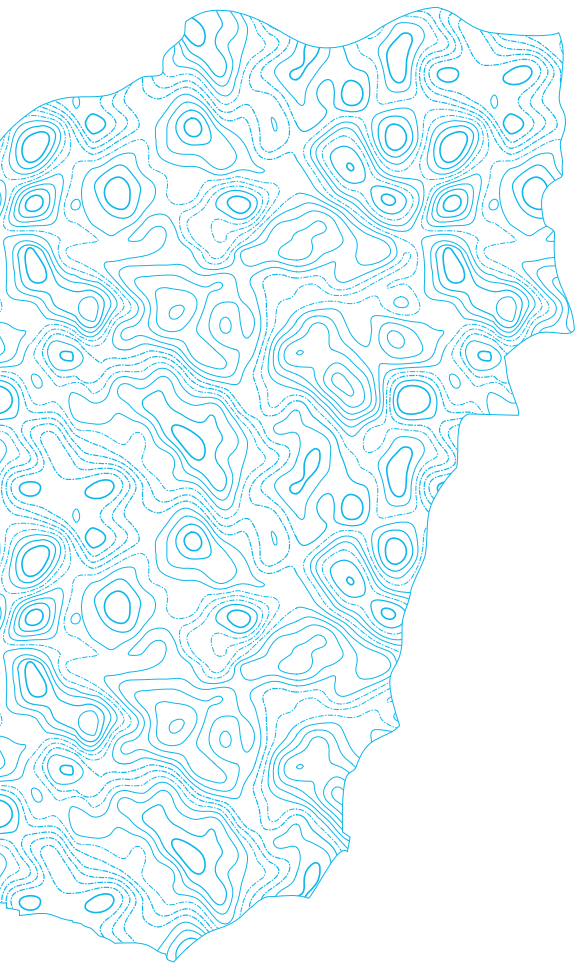
**A avaliação on-going ocorrerá a partir dos seguintes processos:**

- a) Reuniões mensais
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios trimestrais

**A avaliação ex-post implicará:**

- a) Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b) Aplicação de questionários
- c) Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os stakeholders, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.





# 5. Enquadramento das Medidas do 1º Direito





O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

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

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

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais<sup>7</sup>.

**As despesas elegíveis previstas são:**

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

---

<sup>7</sup> No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

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

## 6. Linhas de Financiamento e Comparticipações da ELH do Município da Ribeira Brava





**Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito**

<i>Solução</i>	<i>Comparticipação não reembolsável</i>	<i>Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%</i>	<i>Cronograma</i>
Reabilitação	40%	60%	<b>Até 2026</b>
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
<b>PÓS INTERVENÇÃO</b>			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

**Exemplo 1 – Reabilitação 44 fogos**

<b>Estimativa total</b>	<b>Valor de referência <sup>8</sup></b>	<b>Teto máximo de financiamento 100% do VRef.)</b>	<b>Montante financiado 6 149 000,00 €</b>	
6 149 000,00 €	6 302 677,70 €	6 302 677,70 €	50% (3 074 500,00 €) Fundo perdido	50% (3 074 500,00 €) Empréstimo bonificado

<sup>8</sup> Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

**Exemplo 2 – Aquisição + reabilitação de 34 fogos**

<b>Estimativa Total</b>	<b>Valor de referência <sup>9</sup></b>	<b>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</b>	<b>Montante financiado 8 707 500,00 €</b>	
8 707 500,00 €	10 091 957,67 € <sup>9</sup>	9 082 761,90 €	35% (3 047 625,00€) Fundo perdido	65% (5 659 875,00€) Empréstimo bonificado

<sup>9</sup> Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

# 7. Notas Finais





## Notas finais

1. As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º
3. Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.
5. Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

## 8. Anexos





» **Anexo 01 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:**

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
  - i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou
  - ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

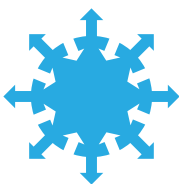


» Anexo 02 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

- a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;



- h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”



**VALECONSULTORES**  
CONSULTORIA SOCIAL

Praça General Humberto Delgado, n.º 287,  
3º andar, salas 28 e 30  
4000-288 Porto

927 525 544 / 918 529 932

[www.valeconsultores.pt](http://www.valeconsultores.pt)

# RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DA RIBEIRA BRAVA



**VALECONSULTORES**  
CONSULTORIA SOCIAL

nov. 2021