



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**ASSUNTO:** Proposta de Declaração  
Fundamentada de Carência Habitacional da  
Nazaré

**INFORMAÇÃO N.º:** 83/DPU-SP/2024

**NIPG:** 1486/24

**DATA:** 2024/03/15

**DELIBERAÇÃO:**

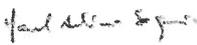
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
22-03-2024

  
Manuel António Sequeira

Vice-Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso

Para inserir na ordem do dia da próxima  
reunião da Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Vice-Presidente.

22-03-2024



**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Poia

Exmo. Sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,  
proponho que seja submetido para decisão do órgão executivo:

- A validação da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional da Nazaré;
- A submissão da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional da Nazaré a decisão da Assembleia Municipal.

Concordo.  
22-03-2024



Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

### 1. ENQUADRAMENTO

A Lei de Bases da Habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República Portuguesa.

Enquadrada na LBH, a Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação. Deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A estratégia global para o concelho em matéria de habitação foi primeiramente definida através da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Nazaré, apresentando os principais desafios a ter em linha de conta na política local de habitação e que se centram na necessidade de regulação de mercado e disponibilização de habitação que responda às necessidades da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura.

Complementarmente ao trabalho desenvolvido no âmbito da ELH, que identifica as principais carências habitacionais existentes no concelho em termos de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação, a Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento mais abrangente, identifica os grupos populacionais com carências/necessidades habitacionais específicas.

Da análise conjunta das carências habitacionais, dos recursos habitacionais disponíveis e das potencialidades locais, efetuada no âmbito da elaboração da proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré, é expectável que possa não existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos para dar resposta às necessidades habitacionais num prazo de 10 anos.

Assim, decorrente da elaboração do referido documento, e considerando os principais desafios da política local de habitação, concluiu-se que estamos perante um cenário que indica a necessidade de constituição de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

Perante o contexto diagnosticado, a Câmara Municipal elaborou a proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional da Nazaré, a submeter a decisão do órgão da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, conforme documento anexo.

Atento ao n.º 5 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, “no âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da presente lei.”

Considerando os n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º do referido diploma, a dita declaração habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

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

Os municípios com Declaração de Carência Habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

## 2. PROPOSTA

Considerando a informação suprarreferida e o respetivo documento anexo; nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de Bases da Habitação, e para os efeitos previstos nos n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei; e nos termos das alíneas i) e n) do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, propõe-se qua a Câmara Municipal delibere:

- a) A validação da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional da Nazaré;
- b) A submissão da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional da Nazaré a decisão da Assembleia Municipal.

21-03-2024



Sofia Fernandes  
Geógrafa

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ

Relatório 3. Proposta de conteúdo para a Declaração  
Fundamentada de Carência Habitacional

PR-05595 | dezembro 2023



**CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ**  
**Proposta de conteúdo para a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**

**Informação sobre o documento:**

Promoção	Câmara Municipal da Nazaré
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Carta Municipal de Habitação da Nazaré
Referência do projeto	PR-05595
Designação do entregável	Proposta de conteúdo para a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (R3)
Referência do ficheiro	R3_declaracao_fundamentada_carencia_habitacional
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Daniela Neves, Liliana Godinho, Paula Bernardo)
N.º de páginas	8
Data	dezembro 2023
Foto de capa	"Telhados da Nazaré", Fonte: <a href="https://www.cm-nazare.pt/">https://www.cm-nazare.pt/</a>

## PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

### CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ

#### 01. NOTA INTRODUTÓRIA

A **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República Portuguesa. A LBH veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

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

Enquadrada na LBH, a **Carta Municipal de Habitação (CMH)** é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação. Deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Face a este contexto, a CMH é o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação, afirmando-se como instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, mas também na definição e implementação de soluções.

A CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município, concedendo ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

## 02. NOTA JUSTIFICATIVA

A **estratégia global para o concelho em matéria de habitação** identifica os principais desafios a ter em linha de conta na política local de habitação e que se centram na necessidade de regulação de mercado e disponibilização de habitação que responda às necessidades da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura:

- **Habitação acessível:** no último período intercensitário verificou-se um crescimento exponencial do valor médio das rendas e de aquisição de casa própria, impondo dificuldades acrescidas às famílias uma vez que o valor dos rendimentos não teve o correspondente aumento. Os encargos com a habitação, quer na forma de arrendamento ou na aquisição de casa própria, representam uma fatia cada vez mais considerável dos rendimentos das famílias, podendo assim conduzir a situações de carência e dificuldade no acesso à habitação. Uma situação particularmente crítica nos grupos sociais mais vulneráveis, nomeadamente desempregados, beneficiários de RSI, pensionistas, população com deficiência e incapacidade, sem-abrigo e vítimas de violência doméstica. Deste modo, pretende-se garantir que o acesso à habitação seja comportável pelo orçamento das famílias.
- **Reabilitação do parque habitacional:** no contexto do parque edificado geral existente no concelho, verifica-se a necessidade de obras de reparação profundas em edifícios mais antigos e degradados, que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade. Também se evidencia a necessidade de intervir na acessibilidade aos/nos edifícios e na adequação às especificidades da população idosa assim como em termos construtivos e de eficiência energética, para melhoria do conforto térmico.
- **Maior oferta habitacional disponível para arrendamento:** a população residente no concelho da Nazaré enfrenta um outro tipo de dificuldade no acesso à habitação que tem a ver com a falta de oferta de imóveis para arrendamento por períodos de tempo mais alargados, potenciada pela maioria das habitações disponíveis estarem centradas no Alojamento Local devido à forte pressão turística existente no território. Neste domínio também importa destacar a desproteção dos senhorios, enquanto fator inibidor da dinâmica de arrendamento permanente, particularmente no que concerne ao risco de atraso no pagamento de rendas por parte dos arrendatários, dificuldade e custo associado ao processo de despejo, e até situações de danos no locado.
- **Adequação da oferta habitacional às alterações demográficas:** no último período intercensitário verificaram-se alterações no perfil/estrutura familiar dos agregados, verificada através da diminuição da dimensão média dos agregados e do aumento dos

núcleos familiares monoparentais. Deste modo, torna-se fundamental adequar as tipologias de habitação a estas alterações. A evolução da estrutura etária da população, entre os dois últimos registos censitários, caracteriza-se pelo aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos). Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho da Nazaré não pode descurar esta realidade, garantindo que o parque de habitação esteja preparado para responder às necessidades e exigências de quem o irá ocupar, com padrões adequados e que assegurem qualidade de vida.

- **Novos residentes (estrangeiros):** ao longo dos últimos anos, tem-se registado uma elevada procura do território por parte de população estrangeira. Para além da população “flutuante”, destaca-se a chegada de grupos de estatutos socioeconómicos mais elevados, com grande poder económico, que procuram habitação no concelho da Nazaré. Deste modo, torna-se necessário assegurar que não surjam possíveis situações de gentrificação. Outra dinâmica que importa reforçar tem a ver com a questão do *surf* que atrai um número elevado de pessoas para o concelho, com impacto nas dinâmicas habitacionais na medida em que procuram uma habitação sazonal.
- **Integração social:** a existência de um universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional, leva a que a autarquia desempenhe um papel fundamental na garantia de acesso à habitação. Deste modo, torna-se primordial a disponibilização de habitação social dispersa e integrada na comunidade assim como outro tipo de soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão socioterritorial de grupos sociais mais frágeis.

Complementarmente ao trabalho desenvolvido no âmbito da **Estratégia Local de Habitação da Nazaré**, que identifica as principais carências habitacionais existentes no concelho em termos de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação, a **Carta Municipal de Habitação**, enquanto instrumento mais abrangente, identifica os seguintes grupos populacionais com **carências/necessidades habitacionais específicas**:

- **População residente carenciada:** corresponde ao universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional. De acordo com a ELH, aprovada em 2020 e que se encontra atualmente em processo de revisão, foram sinalizados 94 agregados familiares (233 pessoas) a viver em condições habitacionais indignas. A análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho da Nazaré permitiu a identificação dos seguintes grupos sociais mais vulneráveis/população residente carenciada que, pela sua condição, poderão ter mais dificuldades no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade,

nomeadamente desempregados, beneficiários do RSI, população com deficiência e incapacidade, sem-abrigo e vítimas de violência doméstica.

- **População residente com rendimentos intermédios e população jovem:** corresponde a uma franja da população que, devido ao aumento dos encargos com a habitação, demonstra dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, em particular a população jovem, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam manter o acesso à habitação digna. Por outro lado, para além dos elevados preços de venda e de arrendamento, a população residente no concelho da Nazaré enfrenta outro tipo de dificuldades no acesso à habitação que tem a ver com a falta de oferta de imóveis para arrendamento por períodos de tempo mais alargados, potenciada pela maioria das habitações disponíveis estarem afetadas a Alojamento Local.
- **População residente idosa:** corresponde a um grupo populacional que tem vindo a aumentar progressivamente no concelho e que, de acordo com o atual valor das pensões, poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho da Nazaré não pode descurar esta realidade, identificando a população idosa como um grupo populacional com potenciais carências habitacionais específicas.
- **Novos residentes (estrangeiros):** corresponde a um grupo populacional de estatutos socioeconómicos mais elevados, com grande poder económico, que procuram habitação no concelho da Nazaré, o que pode levar à existência de possíveis situações de gentrificação. Outra dinâmica que importa reforçar tem a ver com a questão do *surf* que atrai um número elevado de pessoas para o concelho, com impacto nas dinâmicas habitacionais na medida em que procuram uma habitação sazonal.

De acordo com a Carta Municipal de Habitação, a **análise conjunta das carências habitacionais e dos recursos habitacionais disponíveis** (mercado imobiliário e o parque habitacional municipal) e **das potencialidades locais** (terrenos municipais com potencial para respostas habitacionais, área urbana disponível com capacidade construtiva e atuação sobre imóveis privados devolutos e em mau estado de conservação), permitiu concluir que pode não existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos (área urbanizável e património edificado) para dar resposta às necessidades habitacionais num prazo de 10 anos. Importa ainda referir que o processo de disponibilização efetiva de habitação com base nas potencialidades locais é volátil pois está em grande medida associado à capacidade de investimento e interesse

dos privados no setor da habitação, uma dinâmica que, em territórios com forte expressão do setor do turismo, como é o caso da Nazaré, se torna mais complexo.

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

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

Perante o contexto diagnosticado, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

