



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE TONDELA

RELATÓRIO FINAL
SETEMBRO 2020



ÍNDICE

| | |
|--|-----|
| 1. ENQUADRAMENTO | 5 |
| 2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS | 8 |
| 2.1. CARATERIZAÇÃO GLOBAL DO SETOR HABITACIONAL | 8 |
| 2.1.1. Procura Habitacional | 8 |
| 2.1.2. Oferta Habitacional | 18 |
| 2.1.3. Síntese | 32 |
| 2.2. ANÁLISE GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS | 33 |
| 2.3. IDENTIFICAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DETALHADA DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS | 40 |
| 2.3.1. Breve análise dos resultados do levantamento | 40 |
| 2.3.2. Insalubridade e Insegurança | 45 |
| 2.3.3. Sobrelotação | 49 |
| 2.3.4. Inadequação a Pessoas com Incapacidade ou Deficiência | 51 |
| 2.3.5. Núcleos Degradados e Núcleos Precários | 53 |
| 2.3.6. Síntese | 57 |
| 2.4. ANÁLISE DAS DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO | 63 |
| 3. QUADRO ESTRATÉGICO DA ELH DE TONDELA | 70 |
| 3.1. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL | 70 |
| 3.2. ELH E O PROGRAMA 1.º DIREITO | 78 |
| 3.3. ELH DE TONDELA E A POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO | 80 |
| 3.4. ELH DE TONDELA – VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | 82 |
| 4. PLANO DE AÇÃO | 84 |
| 4.1. CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS ENQUADRADAS NO PROGRAMA 1º DIREITO | 84 |
| 4.2. MEDIDAS E AÇÕES DA ELH | 92 |
| 4.2.1. Medidas Enquadradas no Programa 1º Direito | 92 |
| 4.2.2. Outras Medidas e Ações da ELH | 101 |
| 5. AS PROPOSTAS DA ELH E OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO | 113 |

ANEXOS

Anexo 1 – Quadros de Apoio à Caraterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais





ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1: População residente no concelho de Tondela | 9 |
| Figura 2: Evolução da população residente no concelho de Tondela | 10 |
| Figura 3 – Evolução do saldo natural no concelho, entre 1996 e 2018 (valor absoluto) | 11 |
| Figura 4 – Evolução do saldo migratório no concelho, entre 1996 e 2018 (valor absoluto) | 11 |
| Figura 5 – Dinâmica empresarial (número de empresas não financeiras) entre 2009 e 2018 | 17 |
| Figura 6 – Pessoal ao serviço das empresas não financeiras no concelho de Tondela entre 2011 e 2017 | 17 |
| Figura 7 – Edifícios clássicos no concelho de Tondela | 19 |
| Figura 8 – Edifícios com necessidade de reparação ou muito degradados | 21 |
| Figura 9 – Alojamentos vagos no concelho de Tondela | 23 |
| Figura 10 – Edifícios habitacionais licenciados entre 1995 e 2018 | 26 |
| Figura 11 – Contratos de mútuo com hipoteca voluntária entre 2004 e 2018 | 29 |
| Figura 12 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados e hipotecados entre 2000 e 2018 | 30 |
| Figura 13 – Inquéritos realizados no Levantamento das Carências Habitacionais | 41 |
| Figura 14 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com pelo menos uma carência habitacional..... | 45 |
| Figura 15 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “insalubridade e insegurança” | 47 |
| Figura 16 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “sobrelotação” | 49 |
| Figura 17 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “inadequação” | 52 |
| Figura 18 – Núcleo degradado “Bairro Fundo Fomento” | 54 |
| Figura 19 – Núcleo precário do Bairro da Noruega | 56 |
| Figura 20 – Núcleo precário do Bairro de São Cornélio | 57 |
| Figura 21 – Lugares censitários com carências de “insalubridade e insegurança” e de “inadequação” | 58 |
| Figura 22 – Lugares censitários com carências de “sobrelotação” e de “insalubridade e insegurança” | 59 |
| Figura 23 – Lugares censitários com carências de “sobrelotação” e “inadequação” | 60 |
| Figura 24 – Lugares censitários com carências de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação” | 61 |
| Figura 25 – Ganhos médios mensais e valor médio dos prédios urbanos transacionados no concelho | 66 |
| Figura 26 – Evolução do preço publicitado da habitação entre janeiro de 2016 e dezembro de 2019 no concelho | 67 |
| Figura 27 – Agregados familiares no escalão de rendimento entre 10.000€ e 32.500€ e valor mediano dos prédios urbanos transacionados, no concelho | 68 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|---|-----|
| Quadro 1 - População residente no concelho de Tondela entre 1991 e 2011 | 8 |
| Quadro 2 – População residente por faixas etárias (2011)..... | 10 |
| Quadro 3 – Taxa de atração total, no concelho..... | 12 |
| Quadro 4 – Famílias clássicas por dimensão, no concelho e por freguesia | 13 |
| Quadro 5 – População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2011) | 15 |
| Quadro 6 – População residente nos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão de valor mensal de renda..... | 15 |
| Quadro 7 – Edifícios por época de construção..... | 19 |
| Quadro 8 – Alojamentos por forma de ocupação | 21 |
| Quadro 9 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento ... | 24 |
| Quadro 10 – Fogos licenciados e concluídos (por tipologia) entre 1995 e 2018..... | 27 |
| Quadro 11 – Contratos de compra e venda de prédios urbanos entre 2004 e 2018 | 28 |
| Quadro 12 – Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares..... | 30 |
| Quadro 13 – Encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento da habitação, 2011 | 31 |
| Quadro 14 – Alojamentos familiares não clássicos | 33 |
| Quadro 15 – Alojamentos familiares sobrelotados | 35 |
| Quadro 16 – Necessidade de reparação dos edifícios | 37 |
| Quadro 17 – Acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada à entrada dos edifícios com 3 ou mais pisos | 38 |
| Quadro 18 – Rendimento médio mensal dos agregados familiares – Levantamento das Carências Habitacionais | 42 |
| Quadro 19 – Quadro síntese das carências habitacionais | 44 |
| Quadro 20 – Quadro resumo – Situações de “insalubridade insegurança” | 48 |
| Quadro 21 – Quadro resumo – Situações de “sobrelotação” | 50 |
| Quadro 22 – Quadro resumo – Situações de “inadequação” | 52 |
| Quadro 23 – Agregados familiares a integrar em soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito | 62 |
| Quadro 23 – Rendimento bruto anual declarado por agregado fiscal..... | 63 |
| Quadro 24 – Agregados familiares por escalões de rendimento bruto declarado..... | 64 |
| Quadro 25 – Ganho médio mensal | 64 |
| Quadro 26 – Aproximação à taxa de esforço dos agregados familiares do concelho no acesso à habitação | 65 |
| Quadro 27 – Soluções habitacionais propostas por situação tipo de carência habitacional..... | 90 |
| Quadro 28 – Quadro resumo do Plano de Ação da ELH de Tondela..... | 92 |
| Quadro 29 – Quadro previsionial das comparticipações das medidas da responsabilidade da “Entidade Beneficiária” | 94 |
| Quadro 30 – Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação de Tondela..... | 97 |
| Quadro 31 – Matriz de conformidade entre os objetivos estratégicos da ELH e os princípios do 1.º Direito..... | 115 |



1. ENQUADRAMENTO

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento de planeamento de âmbito municipal que concretiza os princípios orientadores da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) através da definição da estratégia municipal de intervenção em matéria de política de habitação.

A ELH tem por base um diagnóstico dos problemas e necessidades no acesso à habitação, das dinâmicas de transformação física e socioeconómica dos territórios a que se referem e dos recursos disponíveis, definindo as metas e objetivos a atingir e especificando as soluções habitacionais que deverão ser desenvolvidas, tendo em vista a resolução das necessidades habitacionais. Dada a multidimensionalidade dos problemas relacionados com o acesso à habitação, a ELH deverá ser devidamente articulada (em termos estratégicos e operacionais) com outras políticas setoriais, com é o caso das políticas sociais e da política local de reabilitação urbana.

Genericamente, os objetivos da ELH são os seguintes:

- Conhecer as necessidades habitacionais do território municipal, considerando quer as situações de habitação indigna, quer os problemas relacionados com o acesso à habitação;
- Projetar um futuro desejado, partilhado pelos vários atores e expresso em objetivos e metas quantitativas;
- Planear e monitorizar a intervenção pública no âmbito da política de habitação;
- Comunicar com os cidadãos, o terceiro setor e outros atores relevantes para o setor residencial local.

A elaboração e aprovação da ELH constitui condição de acesso ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que é um programa de apoio público (sob a forma de participação reembolsável e não reembolsável) à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Não obstante, no atual quadro das políticas de habitação, em que se assiste à emergência de novas abordagens e instrumentos de apoio e regulação, a ELH deve ter um âmbito mais abrangente e não se limitar à resolução dos problemas relacionados com as condições habitacionais indignas. A ELH deve considerar todas as necessidades, problemas e disfunções do setor habitacional, propondo uma estratégia global, integrada e participada que enquadre e viabilize os diferentes instrumentos da NGPH.

Nos termos do artigo 2.º da Portaria 230/2018, de 17 de agosto, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que, por sua vez, estabelece o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a ELH deve integrar, obrigatoriamente, os seguintes conteúdos:

- a) Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território em causa, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas;

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

A metodologia adotada na elaboração da ELH de Tondela integra as orientações e determinações da legislação do 1.º Direito, contemplando, de forma genérica, três fases ou tarefas:

- Fase 1 – Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais
- Fase 2 – Quadro Estratégico
- Fase 3 – Plano de Ação

O presente documento, intitulado **Relatório Final da ELH de Tondela**, constitui o resultado dos estudos desenvolvidos em cada uma das fases metodológicas identificadas, com destaque para a apresentação e análise dos resultados do Levantamento das Carências Habitacionais e para a definição das medidas e ações que constituem o Plano de Ação, e integra todos os conteúdos que, de acordo com o artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, devem constar do documento que o Município disponibilizará ao IHRU para verificação da concordância com as regras e princípios do 1.º Direito.

No capítulo 2 deste documento, procede-se à caracterização das necessidades habitacionais, considerando as diferentes dimensões do setor habitacional (procura e oferta) e distinguindo de forma objetiva as carências habitacionais das dificuldades de acesso à habitação. No que se refere especificamente às carências habitacionais, apresentam-se os resultados de dois tipos de análise: a análise global (ao nível do concelho) das carências habitacionais, com base nos dados estatísticos do Censos 2011; a análise das carências habitacionais, de forma mais detalhada e ao nível local, com base nos dados recolhidos pelo Município através do Levantamento das Carências Habitacionais (levado a cabo com o objetivo exclusivo de apoiar e informar a presente ELH).

No capítulo 3, apresenta-se o quadro estratégico da ELH, o qual contempla uma breve resenha histórica sobre as políticas e instrumentos de habitação em Portugal e uma descrição do papel do instrumento ELH no contexto específico da implementação do 1º Direito. Procede-se, de seguida, à identificação das orientações e diretrizes da política municipal de desenvolvimento



territorial e urbano com eventual aplicação no âmbito da estratégia municipal de habitação e, por fim, à definição da visão e objetivos estratégicos que consubstanciam a proposta estratégica da ELH.

No capítulo 4, é apresentado o plano de ação da ELH, o qual identifica, descreve e justifica as diferentes ações e medidas de intervenção no setor habitacional, com destaque para as soluções habitacionais enquadradas no 1.º Direito.

Por fim, no capítulo 5, demonstra-se a conformidade das propostas da ELH com os princípios do 1.º Direito.

A presente proposta de ELH é estruturada por dois conceitos fundamentais que interessa desde já esclarecer – “carências habitacionais” e “dificuldades de acesso à habitação”.

Por “carências habitacionais” entende-se as situações habitacionais tipificadas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, designadamente: situações de precariedade, situações de insalubridade e insegurança, situações de sobrelotação e situações de inadequação.

Por “dificuldades de acesso habitacional” entende-se as particularidades e problemáticas do setor habitacional no que respeita às possibilidades de acesso genérico da população a uma habitação adequada. A questão da acessibilidade está, neste caso, relacionada com a possibilidade (ou impossibilidade) de os agregados familiares acederem a uma determinada solução habitacional (compra ou arrendamento) e serem capazes de acomodar os respetivos custos tendo em conta os recursos financeiros disponíveis.

Ao longo deste documento surgirá, também, o conceito de “necessidades habitacionais”, onde se enquadram todos e quaisquer aspetos do setor habitacional que são analisados e ponderados na ELH. Genericamente, e salvo um ou outro aspeto muito particular, a globalidade das “necessidades habitacionais” resulta da soma das “carências habitacionais” e das “dificuldades de acesso à habitação”.

2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

2.1. CARATERIZAÇÃO GLOBAL DO SETOR HABITACIONAL

Na identificação das carências habitacionais do concelho de Tondela considera-se essencial partir de uma caracterização global do setor habitacional, onde, com recurso aos dados dos censos, se possa caracterizar a população residente e os agregados familiares (em termos quantitativos e qualitativos), evidenciando as principais dinâmicas demográficas e a identificação do perfil socioeconómico da população residente. Complementarmente, importa, também, analisar a nível concelhio a “oferta habitacional”, integrando, entre outros aspetos, as características e estado de conservação do parque edificado e a dinâmica do setor da construção e imobiliário que é possível observar no território em estudo.

2.1.1. Procura Habitacional

A caracterização da procura habitacional centra-se na análise das dinâmicas demográficas e da composição dos agregados familiares residentes no concelho de Tondela, complementada por um retrato do perfil socioeconómico dos residentes.

Quadro 1 - População residente no concelho de Tondela entre 1991 e 2011

Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011

| Unidade territorial ¹ | População residente | | | | | |
|----------------------------------|---------------------|--------|--------|--------------|-----------|-----------|
| | Total | | | Variação (%) | | |
| | 1991 | 2001 | 2011 | 1991-2001 | 2001-2011 | 1991-2011 |
| Tondela (Concelho) | 32.049 | 31.152 | 28.946 | -2,80 | -7,08 | -9,68 |
| Barreiro de Besteiros | 1.136 | 1.061 | 975 | -6,60 | -8,11 | -14,17 |
| Campo de Besteiros | 1.335 | 1.395 | 1.474 | 4,49 | 5,66 | 10,41 |
| Canas de Santa Maria | 2.100 | 2.020 | 1.806 | -3,81 | -10,59 | -14,00 |
| Caparrosa | 969 | 910 | 805 | -6,09 | -11,54 | -16,92 |
| Castelões | 2.061 | 1.768 | 1.542 | -14,22 | -12,78 | -25,18 |
| Dardavaz | 1.085 | 962 | 782 | -11,34 | -18,71 | -27,93 |
| Ferreirós do Dão | 412 | 410 | 441 | -0,49 | 7,56 | 7,04 |
| Guardão | 2.031 | 1.834 | 1.490 | -9,70 | -18,76 | -26,64 |
| Lajeosa | 2.534 | 2.209 | 1.940 | -12,83 | -12,18 | -23,44 |
| Lobão da Beira | 1.264 | 1.207 | 1.124 | -4,51 | -6,88 | -11,08 |
| Molelos | 2.574 | 2.640 | 2.346 | 2,56 | -11,14 | -8,86 |
| Mosteirinho | 244 | 223 | 217 | -8,61 | -2,69 | -11,07 |
| Mosteiro de Fráguas | 669 | 621 | 590 | -7,17 | -4,99 | -11,81 |
| Mouraz | 1.029 | 998 | 878 | -3,01 | -12,02 | -14,67 |
| Nandufe | 735 | 645 | 622 | -12,24 | -3,57 | -15,37 |

¹ As análises efetuadas no presente relatório têm por base dados estatísticos recolhidos em diferentes períodos de tempo, pelo que a sua apresentação por unidade territorial pode variar ao nível da divisão administrativa. No caso de dados mais antigos, a informação é apresentada de acordo com a organização administrativa que vigorou até 2012/2013, sendo que nos dados mais recentes se adota a nova organização territorial, que passou a vigorar após essa data. No caso dos dados recolhidos no levantamento de campo, a informação é, também, apresentada de acordo com as novas divisões territoriais que passaram a vigorar após a reorganização administrativa de 2012/2013.

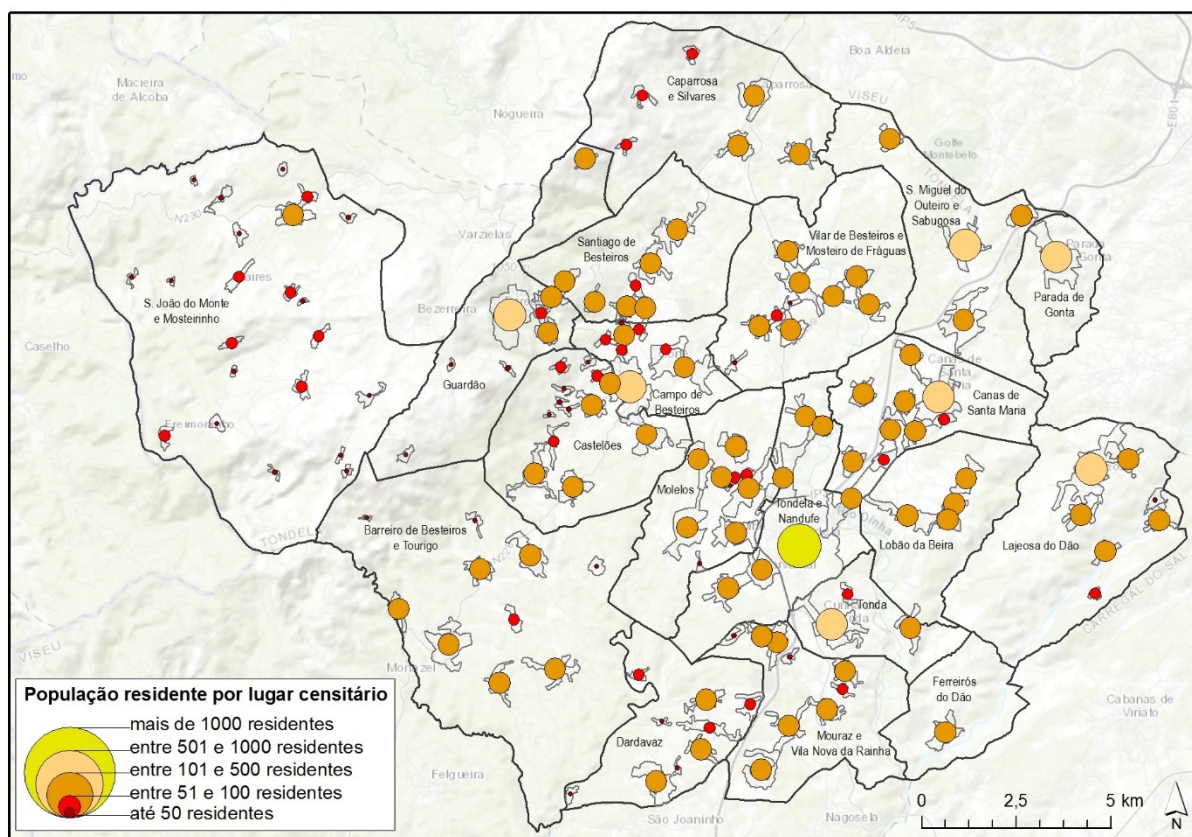


| Unidade territorial ¹ | População residente | | | | | |
|----------------------------------|---------------------|-------|-------|--------------|-----------|-----------|
| | Total | | | Variação (%) | | |
| | 1991 | 2001 | 2011 | 1991-2001 | 2001-2011 | 1991-2011 |
| Parada de Gonta | 757 | 812 | 754 | 7,27 | -7,14 | -0,40 |
| Sabugosa | 724 | 623 | 545 | -13,95 | -12,52 | -24,72 |
| Santiago de Besteiros | 1.569 | 1.473 | 1.331 | -6,12 | -9,64 | -15,17 |
| São João do Monte | 1.353 | 1.096 | 862 | -18,99 | -21,35 | -36,29 |
| São Miguel do Outeiro | 960 | 969 | 913 | 0,94 | -5,78 | -4,90 |
| Silvares | 204 | 184 | 136 | -9,80 | -26,09 | -33,33 |
| Tonda | 1.317 | 1.115 | 984 | -15,34 | -11,75 | -25,28 |
| Tondela | 2.906 | 3.935 | 4.508 | 35,41 | 14,56 | 55,13 |
| Vila Nova da Rainha | 549 | 540 | 476 | -1,64 | -11,85 | -13,30 |
| Vilar de Besteiros | 900 | 931 | 893 | 3,44 | -4,08 | -0,78 |
| Tourigo | 632 | 571 | 512 | -9,65 | -10,33 | -18,99 |

Em 2011, residiam no concelho de Tondela 28.946 indivíduos (Quadro 1), distribuídos pelas 26 freguesias que o compunham à data (Figura 1), sendo Tondela, Molelos, Lajeosa do Dão e Canas de Santa Maria as freguesias onde residia a maior proporção da população concelhia (16%, 8%, 7% e 6% respetivamente).

Figura 1: População residente no concelho de Tondela

Fonte: INE, Censos 2011

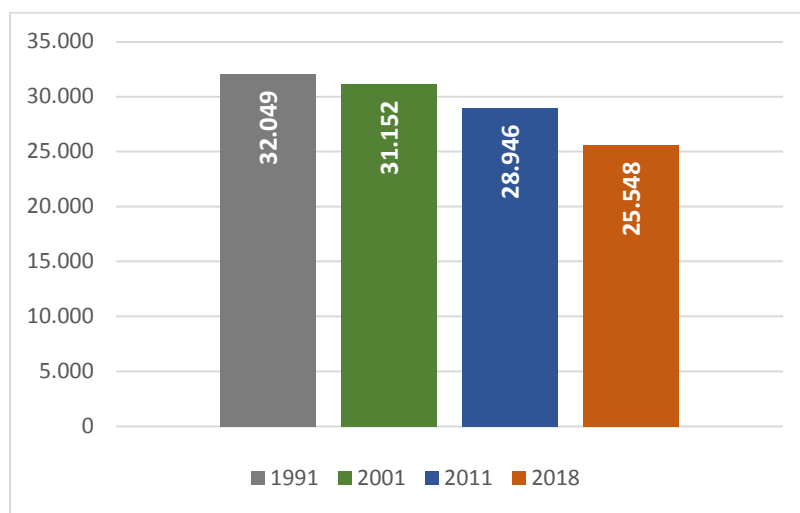


Este valor resulta de um decréscimo do número de residentes, entre 2001 e 2011, na ordem dos 7%, sendo esta uma tendência

que já se vem verificando no concelho desde a década de 60 do século passado e que, nas últimas décadas, se encontra generalizada a nível nacional. Esta situação apresenta-se como mais gravosa nas freguesias de Silvares e São João do Monte, cujos decréscimos alcançaram valores na ordem dos 26% e 21%, respetivamente, entre 2001 e 2011, bem como nas freguesias de Guardão e Dardavaz, onde esse decréscimo atinge os 19%. De acordo com as estimativas anuais do INE, relativas à população residente (Figura 2), esta é uma situação que parece não se ter alterado, tendo inclusive sofrido um agravamento, uma vez que se estima ter verificado um decréscimo populacional, entre 2011 e 2018, na ordem dos 12%.

Figura 2: Evolução da população residente no concelho de Tondela

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e estimativas da população 2018



Em termos da composição etária (Quadro 2), a população residente concentra-se, essencialmente, nas faixas etárias dos 25 aos 64 anos, cerca de 51%, e dos 65 e mais anos, cerca de 27% dos residentes, seguindo-se a faixa etária da população mais jovem (22% da população residente). Esta distribuição é similar em todas as freguesias do concelho destacando-se, no entanto, as freguesias do Silvares e Sabugosa pela maior proporção de população com 65 ou mais anos (40% e 34%, respetivamente) e duas das menores proporções de população com idade até 14 anos (9% e 10%, respetivamente).

Quadro 2 – População residente por faixas etárias (2011)

Fonte: Censos 2001 e 2011

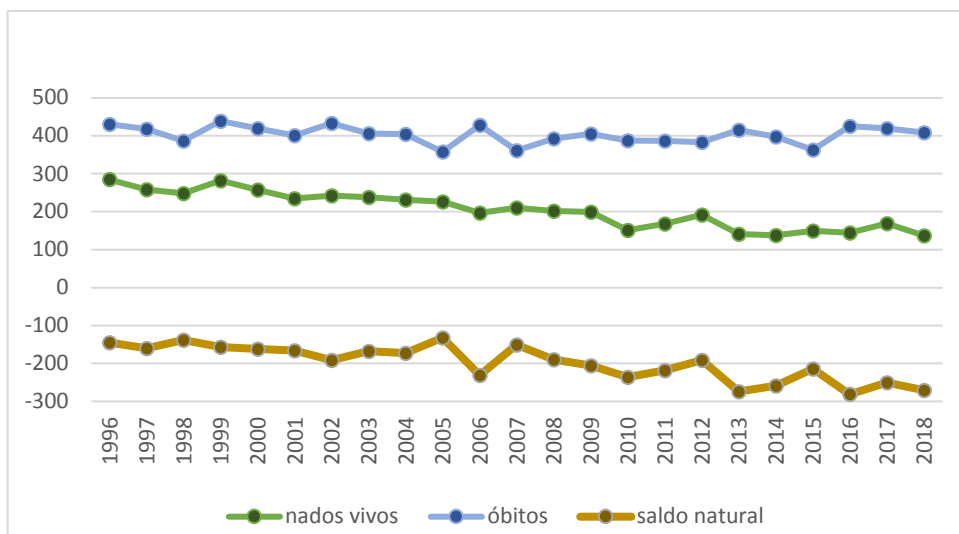
| Unidade territorial | População residente | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|-------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|----------------|-------|--|
| | Faixas etárias | | | | | | | | | |
| | Total | 0 - 14 anos | | 15 - 24 anos | | 25 - 64 anos | | 65 e mais anos | | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 277.240 | 38.161 | 13,76 | 29.478 | 10,63 | 144.929 | 52,28 | 64.672 | 23,33 | |
| Tondela (Concelho) | 28.946 | 3.443 | 11,89 | 2.979 | 10,29 | 14.648 | 50,60 | 7.876 | 27,21 | |

A análise à evolução do saldo natural e dos movimentos migratórios mostra que ambos estão a contribuir para a regressão populacional que se verifica nas últimas décadas no concelho de Tondela.



Figura 3 – Evolução do saldo natural no concelho, entre 1996 e 2018 (valor absoluto)

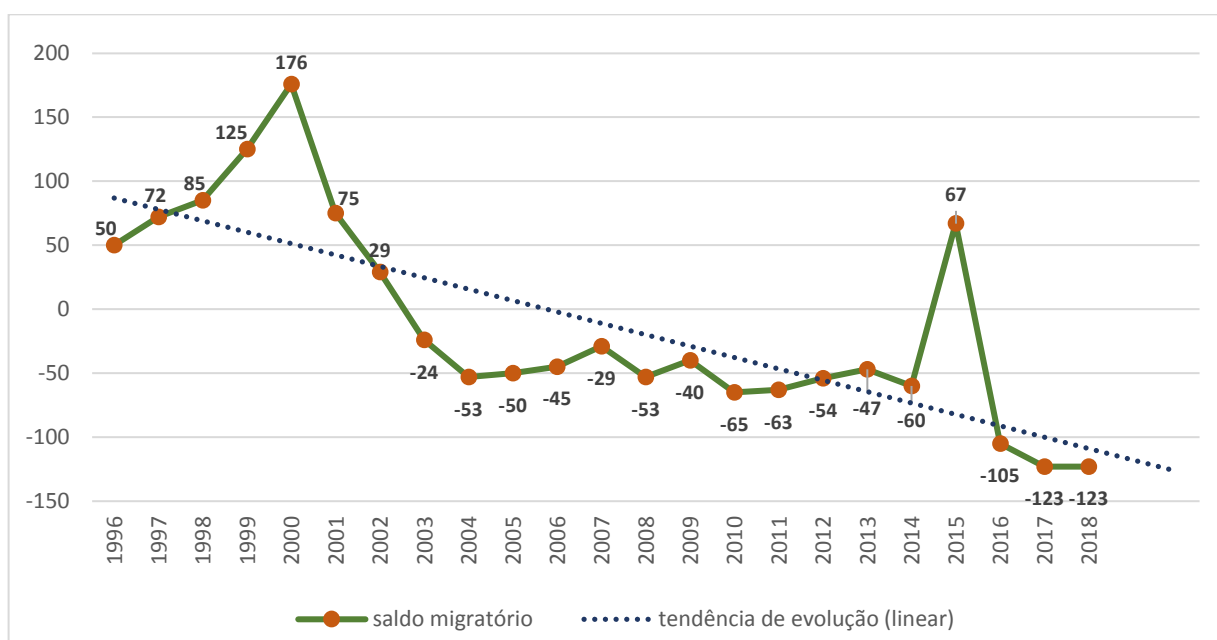
Fonte: INE, Indicadores demográficos (nados vivos e óbitos 1996 a 2018)



O saldo natural, no concelho, tem seguido uma tendência negativa, existindo pequenas exceções ao nível das freguesias em alguns anos (principalmente até ao ano de 2011 nas freguesias de Campo de Besteiros, Dardavaz, Parada de Gonta, Santiago de Besteiros, Tonda e uniões de freguesias de Barreiro de Besteiros e Tourigo, Mouraz e Vila Nova da Rainha, São Miguel do Outeiro e Sabugosa, Tondela e Nandufe e Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas, e posteriormente a esta data em Campo de Besteiros (em 2014 e 2018) e Tonda (em 2016)) onde os saldos, apesar de baixos, foram positivos. No entanto, o número de nascimentos entre 1996 e 2018 decresceu cerca de 50% (de 285 nascimentos em 1996 para 137 em 2018), cifrando-se a média de nascimentos (nestes 23 anos) em cerca de 204 crianças por ano.

Figura 4 – Evolução do saldo migratório no concelho, entre 1996 e 2018 (valor absoluto)

Fonte: INE, Indicadores demográficos (saldos migratórios 1996 a 2018)



Por seu turno, o saldo migratório² apresenta uma tendência de evolução negativa, verificando-se que apesar de ser positivo até 2002 (mais entradas que saídas), começa a apresentar valores negativos a partir dessa data (com exceção do ano de 2015, em que apresenta um saldo positivo de 67 indivíduos), sendo essa a tendência atual.

O concelho de Tondela apresentava, em 2011, uma taxa de atração total³ de 5,6%, valor ligeiramente inferior ao da NUTS III Dão-Lafões (6,5%). Esta taxa corresponde a um total de 1.629 pessoas “atraídas”, provenientes de outros concelhos (982 indivíduos) ou países (647 indivíduos), que mudaram a sua residência para o concelho de Tondela. Entre 2001 e 2011, esta taxa sofreu um ligeiro decréscimo na ordem dos 0,8 pontos percentuais, uma vez que a nível interno a maioria das freguesias apresentou pequenas diminuições da taxa de atração total na ordem dos 2 pp e 0,1 pp, com exceção das freguesias de Silvares e Lobão da Beira cujas taxas ascenderam a -9% e -4% e Campo de Besteiros e Tonda com taxas de -4%. As freguesias de Ferreirós do Dão e Parada de Gonta, são as que apresentam uma taxa de atração maior relativamente à sua população residente (cerca de 13% e 10%, respetivamente), tendo acolhido 56 e 77 novos residentes (provenientes de outros concelhos ou países), respetivamente. Em termos absolutos, as freguesias de Tondela, Molelos, Guardão e Campo de Besteiros são as que atraíram um maior número de novos residentes, 360, 125, 114 e 102 indivíduos, respetivamente.

Quadro 3 – Taxa de atração total, no concelho

Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | População residente | | População residente proveniente de outras unidades territoriais | | Taxa de atração total | |
|------------------------------|---------------------|---------|---|----------------|-----------------------|------|
| | 2001 | 2011 | até 31/12/1995 | até 31/12/2005 | 2001 | 2011 |
| | N.º | N.º | N.º | N.º | % | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 286.313 | 277.240 | 21.024 | 17.910 | 7,3 | 6,5 |
| Tondela (Concelho) | 31.152 | 28.946 | 2.009 | 1.629 | 6,4 | 5,6 |

A população residente no concelho distribui-se por um total de 11.038 famílias clássicas, essencialmente compostas por uma (20%), duas (35%), ou três (22%) pessoas. Entre 2001 e 2011, assistiu-se a um aumento de 1,4% no número de famílias residentes, sendo as famílias de menor dimensão (até três pessoas) as que mais cresceram neste período (11%). Em termos de dimensão, verifica-se que as famílias compostas por uma pessoa e as famílias compostas por cinco ou mais pessoas foram as que sofreram maiores alterações, na comparação entre os dois períodos censitários, tendo as primeiras aumentado a sua proporção em 23% e as segundas diminuído a sua representatividade em 33%.

² Diferença entre o número de entradas e saídas por migração internacional ou interna, para um determinado país, região ou concelho, num dado período.

³ Expressa na relação entre a população residente em 2011 que 5 anos antes residia noutra unidade territorial ou país (tendo como referência os valores para 31 de dezembro de 2005) e o total da população residente em 2011.



Quadro 4 – Famílias clássicas por dimensão, no concelho e por freguesia

Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Famílias clássicas segundo a dimensão (pessoas) | | | | | | | | | | | Variação do total de famílias 2011-2001 |
|-----------------------|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------------|-------|---|
| | Total | Com 1 | | Com 2 | | Com 3 | | Com 4 | | Com 5 ou mais | | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 104.725 | 20.994 | 20,05 | 34.358 | 32,81 | 23.918 | 22,84 | 18.338 | 17,51 | 7.117 | 6,80 | 5,87 |
| Tondela (Concelho) | 11.038 | 2.249 | 20,38 | 3.818 | 34,59 | 2.418 | 21,91 | 1.784 | 16,16 | 769 | 6,97 | 1,37 |
| Barreiro de Besteiros | 376 | 76 | 20,21 | 142 | 37,77 | 73 | 19,41 | 46 | 12,23 | 39 | 10,37 | -1,31 |
| Campo de Besteiros | 570 | 116 | 20,35 | 210 | 36,84 | 137 | 24,04 | 75 | 13,16 | 32 | 5,61 | 19,25 |
| Canas de Santa Maria | 665 | 115 | 17,29 | 234 | 35,19 | 143 | 21,50 | 121 | 18,20 | 52 | 7,82 | -5,94 |
| Caparrosa | 310 | 66 | 21,29 | 107 | 34,52 | 62 | 20,00 | 55 | 17,74 | 20 | 6,45 | -4,62 |
| Castelões | 611 | 152 | 24,88 | 197 | 32,24 | 136 | 22,26 | 85 | 13,91 | 41 | 6,71 | -5,71 |
| Dardavaz | 311 | 60 | 19,29 | 126 | 40,51 | 59 | 18,97 | 42 | 13,50 | 24 | 7,72 | -6,61 |
| Ferreirós do Dão | 182 | 47 | 25,82 | 71 | 39,01 | 26 | 14,29 | 23 | 12,64 | 15 | 8,24 | 13,04 |
| Guardão | 466 | 95 | 20,39 | 157 | 33,69 | 105 | 22,53 | 65 | 13,95 | 44 | 9,44 | -12,24 |
| Lajeosa | 754 | 165 | 21,88 | 258 | 34,22 | 158 | 20,95 | 114 | 15,12 | 59 | 7,82 | -3,33 |
| Lobão da Beira | 441 | 99 | 22,45 | 141 | 31,97 | 101 | 22,90 | 74 | 16,78 | 26 | 5,90 | 2,56 |
| Molelos | 897 | 159 | 17,73 | 318 | 35,45 | 203 | 22,63 | 164 | 18,28 | 53 | 5,91 | -3,24 |
| Mosteirinho | 81 | 14 | 17,28 | 30 | 37,04 | 17 | 20,99 | 11 | 13,58 | 9 | 11,11 | 6,58 |
| Mosteiro de Fráguas | 232 | 55 | 23,71 | 72 | 31,03 | 52 | 22,41 | 38 | 16,38 | 15 | 6,47 | 4,98 |
| Mouraz | 352 | 66 | 18,75 | 139 | 39,49 | 76 | 21,59 | 55 | 15,63 | 16 | 4,55 | 0,57 |
| Nandufe | 242 | 37 | 15,29 | 96 | 39,67 | 58 | 23,97 | 40 | 16,53 | 11 | 4,55 | 6,61 |
| Parada de Gonta | 287 | 47 | 16,38 | 114 | 39,72 | 55 | 19,16 | 47 | 16,38 | 24 | 8,36 | 5,90 |
| Sabugosa | 215 | 48 | 22,33 | 79 | 36,74 | 40 | 18,60 | 29 | 13,49 | 19 | 8,84 | -5,29 |
| Santiago de Besteiros | 489 | 89 | 18,20 | 158 | 32,31 | 103 | 21,06 | 99 | 20,25 | 40 | 8,18 | -3,36 |
| São João do Monte | 337 | 72 | 21,36 | 117 | 34,72 | 67 | 19,88 | 57 | 16,91 | 24 | 7,12 | -11,55 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 52 | 15,81 | 110 | 33,43 | 71 | 21,58 | 64 | 19,45 | 32 | 9,73 | -1,79 |
| Silvares | 60 | 18 | 30,00 | 21 | 35,00 | 10 | 16,67 | 9 | 15,00 | 2 | 3,33 | -20,00 |
| Tonda | 381 | 89 | 23,36 | 118 | 30,97 | 77 | 20,21 | 69 | 18,11 | 28 | 7,35 | -4,03 |
| Tondela | 1.741 | 379 | 21,77 | 561 | 32,22 | 440 | 25,27 | 271 | 15,57 | 90 | 5,17 | 23,91 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 41 | 22,04 | 64 | 34,41 | 36 | 19,35 | 29 | 15,59 | 16 | 8,60 | -7,00 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 56 | 16,57 | 122 | 36,09 | 70 | 20,71 | 70 | 20,71 | 20 | 5,92 | -1,17 |
| Tourigo | 185 | 36 | 19,46 | 56 | 30,27 | 43 | 23,24 | 32 | 17,30 | 18 | 9,73 | 5,71 |

A análise ao número de famílias por grupo socioeconómico do representante mostrava que a maioria das famílias do concelho tem como representante uma pessoa integrada no grupo socioeconómico dos “inativos” (52%), seguido dos “empregados qualificados e semiquilificados” (23%), valores que, no primeiro caso, sofreram um acréscimo (47%, em 2001) e no segundo uma diminuição (27%, em 2001), entre 2001 e 2011. Esta distribuição é semelhante à que se verifica ao nível da NUTS III Dão-

Lafões, onde 48% e 24% das famílias têm como representantes uma pessoa integrada no grupo socioeconómico dos “inativos” e nos “empregados qualificados e semiqualificados”, respetivamente, verificando-se a mesma tendência de evolução nestes grupos durante o período intercensitário.

A distribuição de famílias por grupo socioeconómico do representante sofreu, no entanto, algumas alterações, no período intercensitário 2001-2011, verificando-se um aumento considerável de famílias cujo representante se integra nos grupos socioeconómicos dos “empresários” e dos “quadros intelectuais e científicos” (respetivamente, 112% e 103%) e uma diminuição mais acentuada nas famílias cujo representante se integra nos grupos socioeconómicos do “pessoal das forças armadas” e dos “outros ativos não especificados” (respetivamente, 56% e 52%). Em comparação com a NUTS III, verifica-se que os grupos socioeconómicos com maior crescimento do número de representantes de famílias foram os mesmos do concelho, com variação na ordem dos 148% e 79%, para os “empresários” e os “quadros intelectuais e científicos”, respetivamente.

A população do concelho de Tondela reside, maioritariamente, em alojamentos familiares clássicos (98,2%, num total de 28.416 pessoas), tendo os alojamentos não clássicos⁴ (tendas, barracas e outros) um peso residual. Em 2011, registavam-se sete alojamentos deste tipo no concelho, onde residam onze pessoas (3 alojamentos na freguesia de Santiago de Besteiros e um alojamento nas freguesias de Canas de Santa Maria, Lajeosa do Dão, Lobão da Beira e Mosteiro de Fráguas).

A população residente em alojamentos coletivos⁵ representa cerca de 1,8% do total de alojamentos (acolhendo 519 pessoas em 26 alojamentos), sendo a forma de alojamento de 267 pessoas, em Guardão, de 120 pessoas, em Tondela e de 53 pessoas, em Campo de Besteiros.

De acordo com os dados do Censos 2011, a maioria da população reside em alojamentos dos quais é proprietário (90%), distribuindo-se a restante por alojamentos arrendados (5,5%) e por alojamentos noutras situações⁶ (4,5%). Verifica-se que a população que reside nos alojamentos arrendados suporta, na sua maioria, rendas mensais na ordem dos 200€ a 400€ (56%), surgindo em segundo e terceiro lugar rendas até 100 euros (20%) e nos intervalos de 100€ a 200€ (19%), respetivamente.

⁴ Conforme, conceito do INE, entende-se por alojamento não clássico o alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

⁵ Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas, mais do que uma família ou agregado doméstico, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes, de acordo com o conceito estipulado pelo INE.

⁶ De acordo com os conceitos utilizados pelo INE, a condição de ocupação dos alojamentos “outras condições” integra todas as condições de ocupação de alojamentos, na totalidade ou em parte, que não sejam passíveis de incluir as modalidades: proprietário ou coproprietário; proprietário em propriedade coletiva de cooperativa de habitação e arrendatário ou subarrendatário.

**Quadro 5 – População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2011)**

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual | | | | | | |
|------------------------------|---|------------|-----|---------------------------|------|------------------|------|
| | Total | Arrendados | | Propriedade dos ocupantes | | Outras situações | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 272.648 | 26.049 | 9,6 | 232.542 | 85,3 | 14.057 | 5,16 |
| Tondela (Concelho) | 28.416 | 1.571 | 5,5 | 25.561 | 90,0 | 1.284 | 4,52 |

A realidade concelhia no que respeita ao arrendamento urbano apresenta algumas diferenças relativamente ao retrato obtido para a globalidade da sub-região Dão-Lafões, sobretudo no que está relacionado com a proporção de alojamentos arrendados (valor concelhio é cerca de metade do obtido para a sub-região).

Ao nível infra-concelhio é possível verificar que a (antiga) freguesia de Tondela, bem como a sua envolvente imediata a norte, Nandufe e Molelos, e mais alargada a sul, Dardavaz, Mouraz e Vila Nova da Rainha, são os locais onde as rendas nos escalões entre os 200€ e os 399€ alcançam maiores proporções (valores superiores a 60% em todos os casos), ainda que seja na freguesia de Tondela que o mercado de arrendamento tem maior expressão (17,6% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual). Por outro lado, nas freguesias de características mais rurais, como Barreiro de Besteiros, São João do Monte, Mosteiro de Fráguas, Parada de Gonta, Sabugosa, Santiago de Besteiros e São Miguel do Outeiro, praticam-se, numa proporção superior a 60% dos alojamentos arrendados, rendas inferiores a 200€, valor que no caso das duas primeiras freguesias mencionadas ascende a 100% dos alojamentos arrendados.

Quadro 6 – População residente nos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão de valor mensal de renda

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Total | Escalão do valor mensal da renda | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|----------------------------------|------|--------------------|-------|--------------------|------|--------------------|------|-------------------|------|
| | | Menos de 99,99 euros | | 100 - 199,99 euros | | 200 - 299,99 euros | | 300 - 399,99 euros | | 400 euros ou mais | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 26.049 | 4.485 | 17,2 | 4.867 | 18,7 | 8.017 | 30,8 | 6.669 | 25,6 | 2.011 | 7,7 |
| Tondela (Concelho) | 1.571 | 312 | 19,9 | 300 | 19,1 | 444 | 28,3 | 431 | 27,4 | 84 | 5,3 |
| Barreiro de Besteiros | 4 | 0 | -- | 4 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Campo de Besteiros | 112 | 18 | 16,1 | 45 | 40,2 | 37 | 33,0 | 12 | 10,7 | 0 | -- |
| Canas de Santa Maria | 45 | 14 | 31,1 | 11 | 24,4 | 18 | 40,0 | 2 | 4,4 | 0 | -- |
| Caparrosa | 5 | 0 | -- | 2 | 40,0 | 2 | 40,0 | 0 | -- | 1 | 20,0 |
| Castelões | 49 | 13 | 26,5 | 12 | 24,5 | 12 | 24,5 | 12 | 24,5 | 0 | -- |
| Dardavaz | 9 | 0 | -- | 2 | 22,2 | 2 | 22,2 | 5 | 55,6 | 0 | -- |
| Ferreirós do Dão | 13 | 5 | 38,5 | 0 | -- | 0 | -- | 7 | 53,8 | 1 | 7,7 |
| Guardão | 113 | 41 | 36,3 | 21 | 18,6 | 25 | 22,1 | 13 | 11,5 | 13 | 11,5 |
| Lajeosa | 22 | 3 | 13,6 | 7 | 31,8 | 7 | 31,8 | 3 | 13,6 | 2 | 9,1 |
| Lobão da Beira | 52 | 9 | 17,3 | 13 | 25,0 | 8 | 15,4 | 17 | 32,7 | 5 | 9,6 |

| Unidade territorial | Total | Escalaõ do valor mensal da renda | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|-------------------|------|
| | | Menos de 99,99 euros | | 100 - 199,99 euros | | 200 - 299,99 euros | | 300 - 399,99 euros | | 400 euros ou mais | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Molelos | 120 | 5 | 4,2 | 21 | 17,5 | 48 | 40,0 | 41 | 34,2 | 5 | 4,2 |
| Mosteirinho | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 7 | 5 | 71,4 | 0 | -- | 2 | 28,6 | 0 | -- | 0 | -- |
| Mouraz | 31 | 2 | 6,5 | 4 | 12,9 | 13 | 41,9 | 12 | 38,7 | 0 | -- |
| Nandufe | 14 | 4 | 28,6 | 0 | -- | 8 | 57,1 | 2 | 14,3 | 0 | -- |
| Parada de Gonta | 25 | 6 | 24,0 | 12 | 48,0 | 7 | 28,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Sabugosa | 18 | 5 | 27,8 | 6 | 33,3 | 0 | -- | 7 | 38,9 | 0 | -- |
| Santiago de Besteiros | 37 | 0 | -- | 30 | 81,1 | 0 | -- | 7 | 18,9 | 0 | -- |
| São João do Monte | 6 | 6 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| São Miguel do Outeiro | 36 | 16 | 44,4 | 17 | 47,2 | 3 | 8,3 | 0 | -- | 0 | -- |
| Silvares | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Tonda | 39 | 14 | 35,9 | 6 | 15,4 | 5 | 12,8 | 14 | 35,9 | 0 | -- |
| Tondela | 773 | 138 | 17,9 | 84 | 10,9 | 234 | 30,3 | 272 | 35,2 | 45 | 5,8 |
| Vila Nova da Rainha | 5 | 2 | 40,0 | 0 | -- | 3 | 60,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Vilar de Besteiros | 26 | 3 | 11,5 | 3 | 11,5 | 10 | 38,5 | 4 | 15,4 | 6 | 23,1 |
| Tourigo | 10 | 3 | 30,0 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 10,0 | 6 | 60,0 |

Nesta análise da procura habitacional importa, ainda, considerar a dinâmica empresarial/económica do concelho, na medida em que esta pode colocar alguma pressão adicional sobre o mercado habitacional, com eventuais aumentos de procura que não tenham resposta no parque habitacional existente e/ou contribuam para o aumento dos encargos globais com habitação.

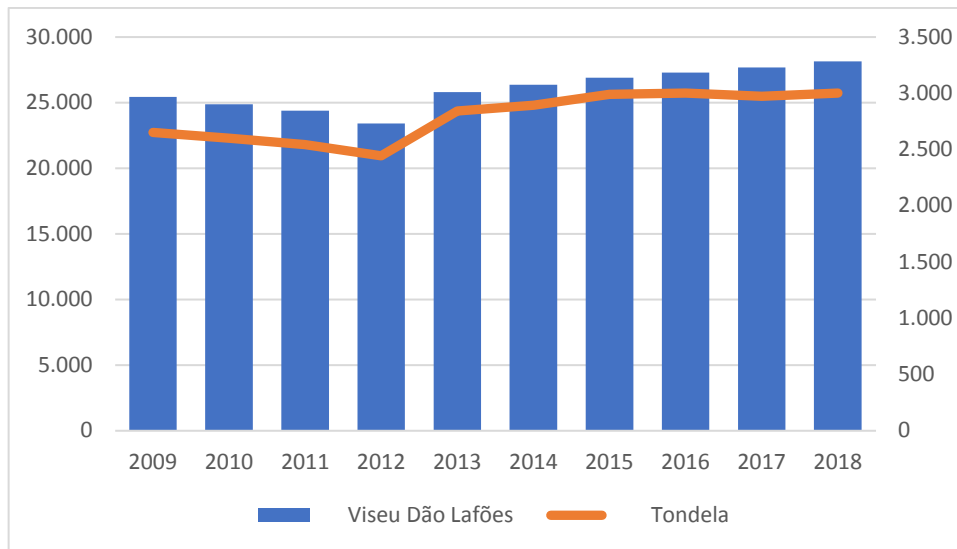
Em 2018, localizavam-se no concelho de Tondela 3.000 empresas (não financeiras), correspondentes a cerca de 11% das empresas da sub-região, valor que representa um crescimento de 13% nos últimos 10 anos, e que supera o crescimento obtido pela sub-região Viseu Dão-Lafões (crescimento de 11% entre 2009 e 2018). Como se pode observar na Figura 5, a dinâmica empresarial do concelho segue a tendência da sub-região, apresentando um decréscimo entre 2009 e 2013, tendo a partir dessa data voltado a crescer, apesar de uma pequena diminuição em 2017.

Ao nível dos setores de atividade, verifica-se, nos últimos 10 anos, um aumento significativo nas atividades dos setores da “agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” (de 158 empresas, em 2009, para 577, em 2018); “atividades de saúde humana e apoio social” (de 93 empresas, em 2009, para 156, em 2018) e “atividades imobiliárias” (de 30 empresas, em 2009, para 45, em 2018).



Figura 5 – Dinâmica empresarial (número de empresas não financeiras) entre 2009 e 2018

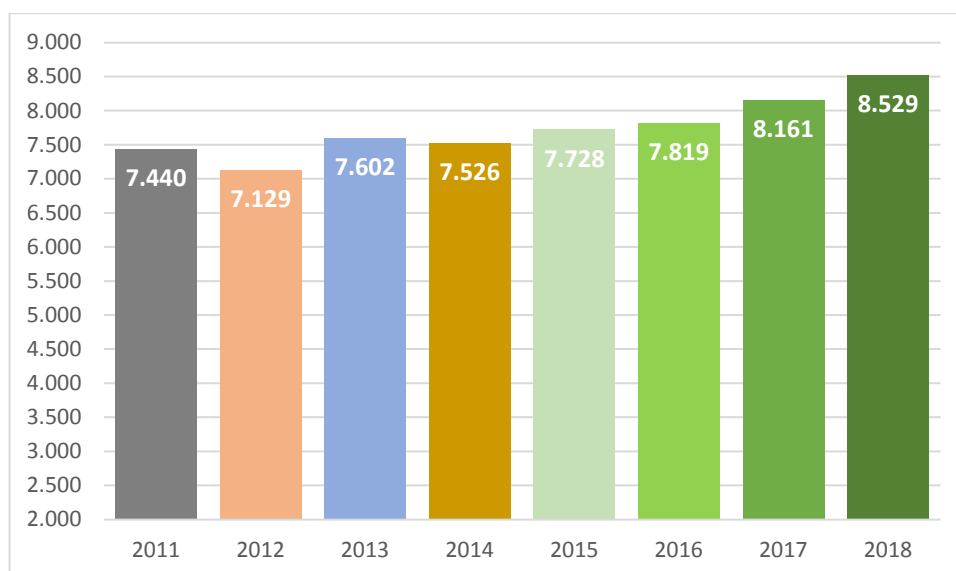
Fonte: INE, Demografia das empresas de 2009 a 2018



Considerando o emprego gerado pelo total das empresas não financeiras do concelho de Tondela (Figura 6), verifica-se um crescimento de cerca de 14% entre 2009 e 2018 (7.440 e 8.529 postos de trabalho, respetivamente) valor superior ao da sub-região de Viseu Dão-Lafões, onde para o mesmo período se regista um crescimento de cerca de 7%. Esta diferença reflete de forma muito objetiva o importante papel que o concelho tem desempenhado, à escala regional, em termos de atração de maior atividade económica.

Figura 6 – Pessoal ao serviço das empresas não financeiras no concelho de Tondela entre 2011 e 2017

Fonte: INE, Sistemas de contas integradas das empresas (2011 a 2017)



De forma global, o número de pessoas ao serviço nas empresas não financeiras com sede no concelho sofreu uma quebra no ano de 2012, face a 2009, e posteriormente em 2014, relativamente ao ano de 2013 (certamente associado à crise económica

que se viveu neste período), contudo, a partir daí, o número de pessoas ao serviço foi crescendo de forma continuada.

Focando a análise nos setores de atividade económica que mais cresceram (em número de pessoas ao serviço) na última década, destacam-se as “atividades de saúde humana e apoio social” (91%, de 203 pessoas ao serviço, em 2009, para 388, em 2018); as “atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas” (90%, de 48 pessoas ao serviço, em 2009, para 91, em 2018); a “agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” (66%, de 460 pessoas ao serviço, em 2009, para 764, em 2018) e as “atividades imobiliárias” (65%, de 48 pessoas ao serviço, em 2009, para 79, em 2018). Em termos absolutos, os setores que mais contribuíram para o aumento do número de pessoas ao serviço no período em análise foram: as “indústrias transformadoras”, a “agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca”, as “atividades de saúde humana e apoio social” e as “atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares”, com mais 851, 304, 185 e 111 pessoas ao serviço, respetivamente.

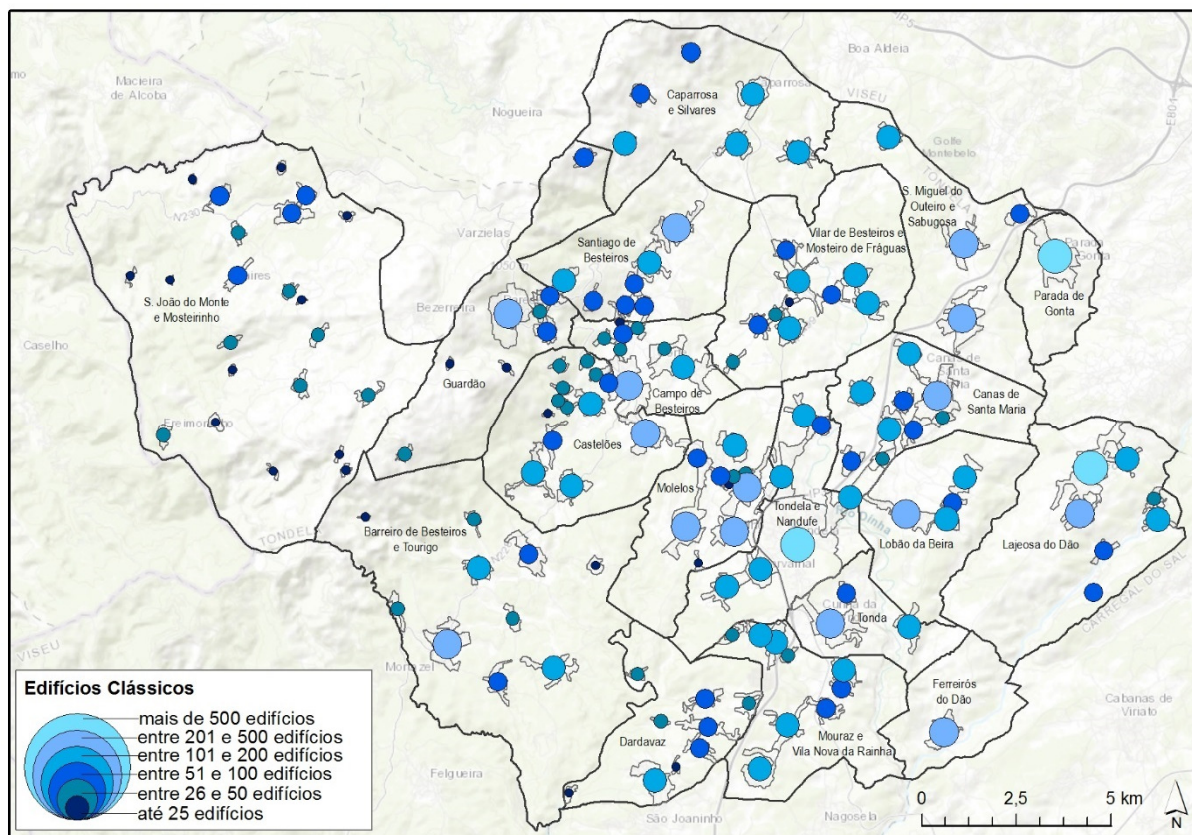
A conjugação destes dois fatores, aumento do número de empresas e do número de postos de trabalho garantidos pelo tecido empresarial local, indicia uma melhoria das condições socioeconómicas da população residente e um reforço da atratividade do concelho enquanto polo económico e de criação de emprego. Este facto não deixará de ter impacto no mercado local de habitação, uma vez que uma tendência de crescimento do número de postos de trabalho (muitos dos quais de carácter especializado), num concelho que vive uma situação de quase pleno emprego (em 2018 a taxa de desempregados inscritos nos centros de emprego e de formação profissional, relativamente à população ativa, cifrava-se em 3,4%), só poderá ser plenamente suprida recorrendo à atração de recursos humanos de fora do concelho.

2.1.2. Oferta Habitacional

Caraterizada a procura habitacional, nomeadamente no que diz respeito às famílias e ao seu perfil sociodemográfico, importa agora analisar a oferta habitacional, ao nível da idade, estado de conservação, tipologia, forma de ocupação, regime de propriedade e lotação dos alojamentos, bem como compreender as tendências de evolução, relacionadas com a dinâmica construtiva e imobiliária.

Figura 7 – Edifícios clássicos no concelho de Tondela

Fonte: INE, Censos 2011



O parque edificado do concelho de Tondela é constituído por 16.328 edifícios, cerca de 55% dos quais construídos até 1980, valor ligeiramente superior ao da NUTS III Dão-Lafões, e que no caso das freguesias chega a atingir valores superiores a 65%, nomeadamente nas freguesias de Silvares e Barreiro de Besteiros, com valores de 79% e 69%, respetivamente.

Quadro 7 – Edifícios por época de construção

Fonte: Censos 2011

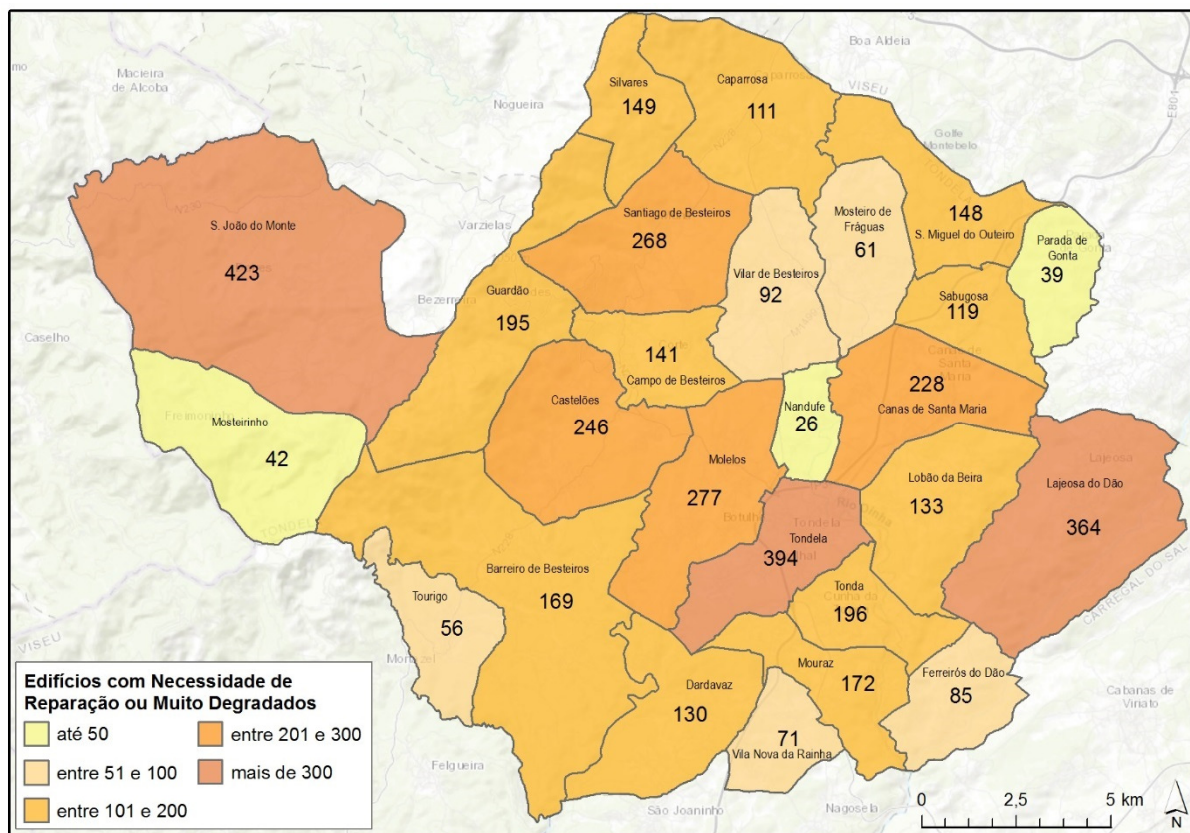
| Unidade territorial | Total (2011) | Idade do edifício | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
| | | Até 1945 | | 1946 a 1980 | | 1981 a 2011 | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 145974 | 19.254 | 13,19 | 52.995 | 36,30 | 73.725 | 50,51 |
| Tondela (Concelho) | 16328 | 2.485 | 15,22 | 6.509 | 39,86 | 7.334 | 44,92 |
| Barreiro de Besteiros | 561 | 47 | 8,38 | 337 | 60,07 | 177 | 31,55 |
| Campo de Besteiros | 695 | 120 | 17,27 | 237 | 34,10 | 338 | 48,63 |
| Canas de Santa Maria | 1085 | 181 | 16,68 | 452 | 41,66 | 452 | 41,66 |
| Caparrosa | 515 | 50 | 9,71 | 160 | 31,07 | 305 | 59,22 |
| Castelões | 1044 | 281 | 26,92 | 374 | 35,82 | 389 | 37,26 |
| Dardavaz | 488 | 21 | 4,30 | 190 | 38,93 | 277 | 56,76 |
| Ferreirós do Dão | 328 | 122 | 37,20 | 66 | 20,12 | 140 | 42,68 |
| Guardão | 709 | 91 | 12,83 | 345 | 48,66 | 273 | 38,50 |

| Unidade territorial | Total (2011) | Idade do edifício | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
| | | Até 1945 | | 1946 a 1980 | | 1981 a 2011 | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Lajeosa | 1236 | 142 | 11,49 | 605 | 48,95 | 489 | 39,56 |
| Lobão da Beira | 631 | 121 | 19,18 | 207 | 32,81 | 303 | 48,02 |
| Molelos | 1424 | 177 | 12,43 | 579 | 40,66 | 668 | 46,91 |
| Mosteirinho | 98 | 21 | 21,43 | 36 | 36,73 | 41 | 41,84 |
| Mosteiro de Fráguas | 343 | 104 | 30,32 | 118 | 34,40 | 121 | 35,28 |
| Mouraz | 613 | 62 | 10,11 | 273 | 44,54 | 278 | 45,35 |
| Nandufe | 318 | 52 | 16,35 | 129 | 40,57 | 137 | 43,08 |
| Parada de Gonta | 514 | 4 | 0,78 | 262 | 50,97 | 248 | 48,25 |
| Sabugosa | 377 | 86 | 22,81 | 117 | 31,03 | 174 | 46,15 |
| Santiago de Besteiros | 822 | 119 | 14,48 | 337 | 41,00 | 366 | 44,53 |
| São João do Monte | 575 | 64 | 11,13 | 258 | 44,87 | 253 | 44,00 |
| São Miguel do Outeiro | 508 | 63 | 12,40 | 208 | 40,94 | 237 | 46,65 |
| Silvares | 208 | 123 | 59,13 | 42 | 20,19 | 43 | 20,67 |
| Tonda | 607 | 118 | 19,44 | 196 | 32,29 | 293 | 48,27 |
| Tondela | 1517 | 212 | 13,97 | 519 | 34,21 | 786 | 51,81 |
| Vila Nova da Rainha | 312 | 34 | 10,90 | 143 | 45,83 | 135 | 43,27 |
| Vilar de Besteiros | 527 | 32 | 6,07 | 205 | 38,90 | 290 | 55,03 |
| Tourigo | 273 | 38 | 13,92 | 114 | 41,76 | 121 | 44,32 |

O parque edificado evidencia sinais de necessidade de reparação ou de muita degradação em 27% dos casos (3.975 e 360 edifícios com necessidade de reparação e muito degradados, respetivamente), sendo esta proporção ligeiramente inferior à verificada na globalidade da NUTS III (28%). As freguesias de São João do Monte e Silvares atingem proporções significativamente mais elevadas, 74% e 72%, respetivamente.

Figura 8 – Edifícios com necessidade de reparação ou muito degradados

Fonte: INE, Censos 2011



Os 16.328 edifícios que compunham o parque edificado integravam 17.699 alojamentos, na esmagadora maioria do tipo familiar clássico (99,8%). No concelho de Tondela, 62% dos alojamentos são de residência habitual, valor que oscila entre os 55% e os 88% em quase todas as freguesias, exceto Silvares, onde, apenas 29% dos alojamentos se integram nesta categoria. O uso de alojamentos de forma sazonal ganha maior destaque nas freguesias de Silvares e Parada de Gonta, com proporções a rondar os 40% dos alojamentos familiares clássicos⁷ disponíveis.

Quadro 8 – Alojamentos por forma de ocupação

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-------|----------------------------|-------|--------|-------|
| | Residência habitual | | Uso sazonal / 2ª habitação | | Vagos | |
| | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 103.382 | 59,52 | 46.941 | 27,03 | 23.358 | 13,45 |
| Tondela (Concelho) | 10.951 | 61,99 | 4.468 | 25,29 | 2.247 | 12,72 |

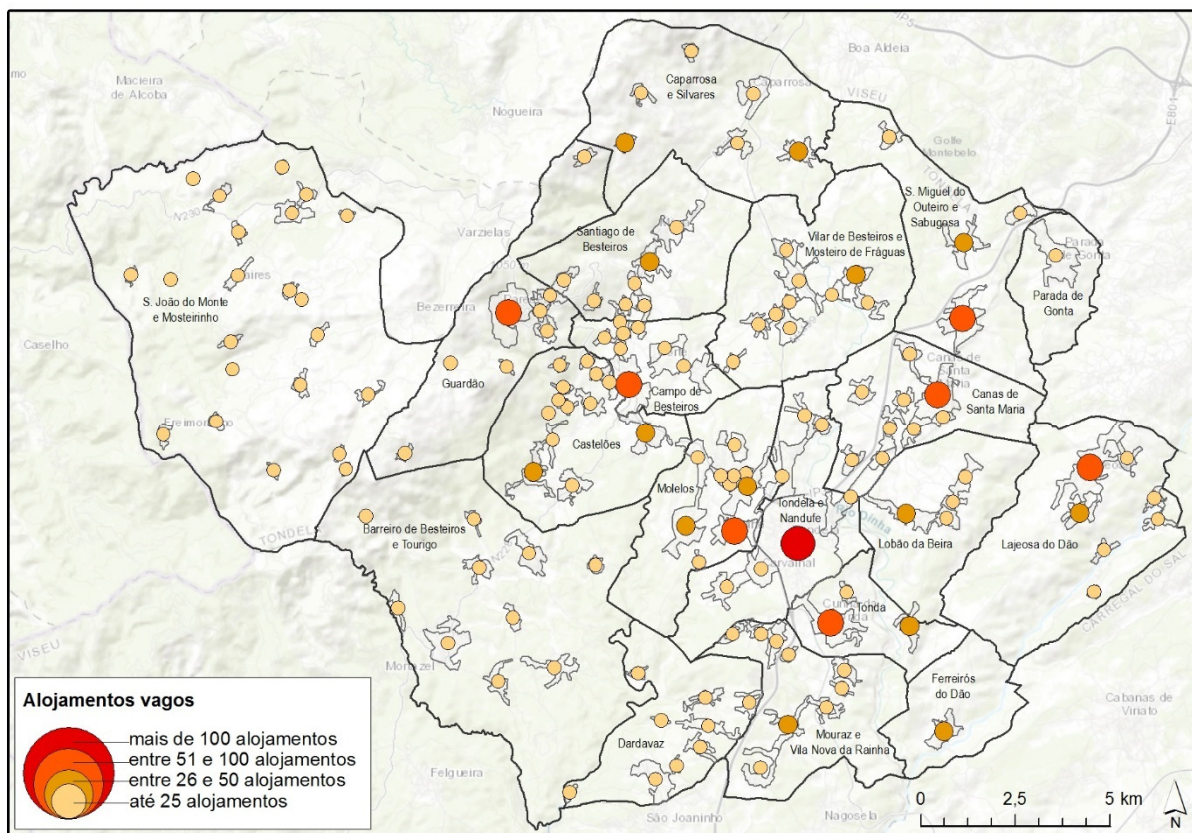
⁷ Alojamento familiar clássico: Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo

| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos | | | | | |
|-----------------------|----------------------------------|-------|----------------------------|-------|-------|-------|
| | Residência habitual | | Uso sazonal / 2ª habitação | | Vagos | |
| | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Barreiro de Besteiros | 374 | 66,55 | 103 | 18,33 | 85 | 15,12 |
| Campo de Besteiros | 555 | 65,99 | 181 | 21,52 | 105 | 12,49 |
| Canas de Santa Maria | 658 | 60,15 | 301 | 27,51 | 135 | 12,34 |
| Caparrosa | 309 | 60,12 | 146 | 28,40 | 59 | 11,48 |
| Castelões | 600 | 57,20 | 270 | 25,74 | 179 | 17,06 |
| Dardavaz | 310 | 62,88 | 124 | 25,15 | 59 | 11,97 |
| Ferreiros do Dão | 182 | 55,49 | 109 | 33,23 | 37 | 11,28 |
| Guardão | 460 | 59,35 | 224 | 28,90 | 91 | 11,74 |
| Lajeosa | 743 | 60,11 | 279 | 22,57 | 214 | 17,31 |
| Lobão da Beira | 440 | 69,29 | 154 | 24,25 | 41 | 6,46 |
| Molelos | 896 | 61,45 | 360 | 24,69 | 202 | 13,85 |
| Mosteirinho | 81 | 82,65 | 14 | 14,29 | 3 | 3,06 |
| Mosteiro de Fráguas | 230 | 66,28 | 53 | 15,27 | 64 | 18,44 |
| Mouraz | 351 | 56,61 | 210 | 33,87 | 59 | 9,52 |
| Nandufe | 240 | 72,73 | 82 | 24,85 | 8 | 2,42 |
| Parada de Gonta | 284 | 55,25 | 215 | 41,83 | 15 | 2,92 |
| Sabugosa | 211 | 55,97 | 98 | 25,99 | 68 | 18,04 |
| Santiago de Besteiros | 486 | 58,77 | 242 | 29,26 | 99 | 11,97 |
| São João do Monte | 337 | 58,51 | 194 | 33,68 | 45 | 7,81 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 64,38 | 118 | 23,09 | 64 | 12,52 |
| Silvares | 60 | 28,85 | 94 | 45,19 | 54 | 25,96 |
| Tonda | 380 | 60,22 | 147 | 23,30 | 104 | 16,48 |
| Tondela | 1.726 | 68,63 | 480 | 19,09 | 309 | 12,29 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 59,24 | 74 | 23,57 | 54 | 17,20 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 62,71 | 133 | 24,68 | 68 | 12,62 |
| Tourigo | 185 | 67,52 | 63 | 22,99 | 26 | 9,49 |

No que toca aos alojamentos familiares vagos, o concelho de Tondela apresenta, nesta categoria, 2.247 imóveis (Figura 9), que correspondem a cerca de 13% dos alojamentos familiares disponíveis, proporção ligeiramente inferior à da NUTS III. No concelho, 15% dos alojamentos vagos destinam-se a venda e 8% encontram-se disponíveis para arrendamento, o que mais uma vez contrasta com os valores da NUTS III, sendo, neste caso, substancialmente inferiores aos desta unidade territorial (19% e 10% dos edifícios vagos destinam-se a venda e arrendamento, respetivamente).

Figura 9 – Alojamentos vagos no concelho de Tondela

Fonte: INE, Censos 2011



A maioria dos alojamentos vagos do concelho enquadra-se na categoria “outros” (71%), valor que também atinge elevadas proporções na NUTS III (67%), sendo que aqui se integram todos os alojamentos que, no momento de referência não se integram numa situação de venda, arrendamento ou demolição. No contexto das freguesias, a situação é similar no que concerne os edifícios vagos da categoria “outros”, variando a sua proporção entre os 13% de Nandufe e Parada de Gonta e os 100% de Mosteirinho.

O número de alojamentos vagos destinados a arrendamento apresenta em quase todas as freguesias valores reduzidos, com exceção de Nandufe, Parada de Gonta e Tondela, onde estão disponíveis para arrendamento, 38%, 33% e 26%, respetivamente, dos alojamentos vagos. Nas freguesias de Barreiro de Besteiros, Ferreirós do Dão, Mosteirinho, Mosteiro de Fráguas, Sabugosa, Silvares e Tourigo, não se encontram disponíveis alojamentos vagos para arrendamento. Contudo, ressalva-se que estes dados são de 2011, tendo desde essa data ocorrido, profundas, modificações no setor do arrendamento, decorrentes de uma maior flexibilização dos contratos e de um aumento substancial dos valores das rendas, o que pode ter alterado a proporção de edifícios vagos disponíveis para arrendamento. Relativamente aos alojamentos vagos para venda, todas as freguesias, com exceção de Mosteirinho e Nandufe, apresentavam imóveis nesta categoria, com valores entre os 2% e os 53%. Importa, ainda, referir a existência de um reduzido número de imóveis destinados a demolição na generalidade as freguesias, com exceção Nandufe e Santiago de Besteiros, onde, respetivamente, 50% e 28% dos alojamentos vagos se encontram nesta condição.

Em 2011, verifica-se que ocorreu um aumento no número de alojamentos familiares vagos, relativamente a 2001, que atinge menores proporções no concelho, com um aumento de 18% de alojamentos nesta categoria, face a um aumento de 48% na NUTS III Dão-Lafões. O aumento do número de alojamentos vagos foi mais significativo nas freguesias de Campo de Besteiros, Sabugosa, São João do Monte, São Miguel do Outeiro e Vila Nova da Rainha.

A nível concelhio, verifica-se que as categorias que apresentam um maior crescimento são as relacionadas com os alojamentos vagos para venda (124%, de 150 para 336 alojamentos, entre 2001 e 2011) e para arrendamento (39%, de 131 para 182 alojamentos, entre 2001 e 2011), sendo a primeira aquela onde ao nível da NUTS III, também, ocorreu maior crescimento (130%). Ao nível das freguesias, destacam-se os aumentos: dos alojamentos vagos para venda e arrendamento em Tondela (de 16 e 44 para 83 e 81 alojamentos, entre 2001 e 2011) e dos alojamentos vagos para demolição na freguesia de Molelos (de 9 para 33 alojamentos entre 2001 e 2011).

Tal como já se havia constatado na análise da procura habitacional, a grande maioria dos alojamentos é propriedade dos ocupantes (89% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual), sendo os restantes 6% distribuídos por arrendatários ou subarrendatários e outras situações (5%). No caso dos alojamentos arrendados (arrendamento e subarrendamento), em 2011, verificou-se um aumento do número de alojamentos arrendados em cerca de 3% face a 2001 (de 622 para 640 alojamentos), valor consideravelmente inferior ao obtido na NUTS III (16%).

Quadro 9 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Alojamentos clássicos de residência habitual | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------|-------|--|------|---------------------------------|------|-----------------|------|----------------|------|
| | Total | Proprietário | | | | Arrendatário ou subarrendatário | | | | Outra situação | |
| | | Proprietário ou coproprietário | | Propriedade coletiva de cooperativa de habitação | | Arrendamento | | Subarrendamento | | | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 103.382 | 86.567 | 83,74 | 589 | 0,57 | 10.281 | 9,94 | 165 | 0,16 | 5.780 | 5,59 |
| Tondela (Concelho) | 10.951 | 9.711 | 88,68 | 67 | 0,61 | 632 | 5,77 | 8 | 0,07 | 533 | 4,87 |
| Barreiro de Besteiros | 374 | 364 | 97,33 | 1 | 0,27 | 1 | 0,27 | 0 | -- | 8 | 2,14 |
| Campo de Besteiros | 555 | 481 | 86,67 | 2 | 0,36 | 43 | 7,75 | 0 | -- | 29 | 5,23 |
| Canas de Santa Maria | 658 | 612 | 93,01 | 3 | 0,46 | 16 | 2,43 | 0 | -- | 27 | 4,10 |
| Caparrosa | 309 | 300 | 97,09 | 0 | -- | 3 | 0,97 | 0 | -- | 6 | 1,94 |
| Castelões | 600 | 535 | 89,17 | 4 | 0,67 | 20 | 3,33 | 0 | -- | 41 | 6,83 |
| Dardavaz | 310 | 297 | 95,81 | 1 | 0,32 | 4 | 1,29 | 0 | -- | 8 | 2,58 |
| Ferreiros do Dão | 182 | 164 | 90,11 | 0 | 0,00 | 6 | 3,30 | 0 | -- | 12 | 6,59 |
| Guardão | 460 | 377 | 81,96 | 6 | 1,30 | 43 | 9,35 | 0 | -- | 34 | 7,39 |
| Lajeosa | 743 | 705 | 94,89 | 0 | 0,00 | 9 | 1,21 | 0 | -- | 29 | 3,90 |
| Lobão da Beira | 440 | 397 | 90,23 | 8 | 1,82 | 17 | 3,86 | 0 | -- | 18 | 4,09 |
| Molelos | 896 | 800 | 89,29 | 5 | 0,56 | 46 | 5,13 | 0 | -- | 45 | 5,02 |



| Unidade territorial | Alojamentos clássicos de residência habitual | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------|-------|--|------|---------------------------------|-------|-----------------|------|----------------|------|
| | Total | Proprietário | | | | Arrendatário ou subarrendatário | | | | Outra situação | |
| | | Proprietário ou coproprietário | | Propriedade coletiva de cooperativa de habitação | | Arrendamento | | Subarrendamento | | | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | | |
| Mosteirinho | 81 | 80 | 98,77 | 1 | 1,23 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 230 | 214 | 93,04 | 1 | 0,43 | 3 | 1,30 | 0 | -- | 12 | 5,22 |
| Mouraz | 351 | 314 | 89,46 | 0 | -- | 14 | 3,99 | 0 | -- | 23 | 6,55 |
| Nandufe | 240 | 214 | 89,17 | 0 | -- | 7 | 2,92 | 0 | -- | 19 | 7,92 |
| Parada de Gonta | 284 | 254 | 89,44 | 1 | 0,35 | 6 | 2,11 | 3 | 1,06 | 20 | 7,04 |
| Sabugosa | 211 | 198 | 93,84 | 0 | -- | 6 | 2,84 | 0 | -- | 7 | 3,32 |
| Santiago de Besteiros | 486 | 448 | 92,18 | 1 | 0,21 | 12 | 2,47 | 0 | -- | 25 | 5,14 |
| São João do Monte | 337 | 318 | 94,36 | 7 | 2,08 | 3 | 0,89 | 1 | 0,30 | 8 | 2,37 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 309 | 93,92 | 1 | 0,30 | 12 | 3,65 | 0 | -- | 7 | 2,13 |
| Silvares | 60 | 59 | 98,33 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 1,67 |
| Tonda | 380 | 347 | 91,32 | 2 | 0,53 | 14 | 3,68 | 1 | 0,26 | 16 | 4,21 |
| Tondela | 1.726 | 1.274 | 73,81 | 19 | 1,10 | 333 | 19,29 | 2 | 0,12 | 98 | 5,68 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 178 | 95,70 | 1 | 0,54 | 2 | 1,08 | 0 | 0,00 | 5 | 2,69 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 305 | 90,24 | 0 | -- | 8 | 2,37 | 0 | 0,00 | 25 | 7,40 |
| Tourigo | 185 | 167 | 90,27 | 3 | 1,62 | 4 | 2,16 | 1 | 0,54 | 10 | 5,41 |

No que concerne a forma de arrendamento, verifica-se que a maioria dos contratos são de duração indeterminada (49%, correspondentes a 313 contratos), seguidos de perto pelos contratos com prazo certo (46%, correspondentes a 291 contratos). Encontram-se, ainda, referenciados⁸ 28 contratos de renda social ou apoiada (4%), distribuídos pelas freguesias de Tondela, Canas de Santa Maria e São Miguel do Outeiro (22, 4 e 2 contratos, respetivamente)

Considerando agora a adequação dos alojamentos clássicos de residência habitual às necessidades das famílias, no que concerne à sua dimensão, verifica-se que, em 2011, existiam no concelho de Tondela 691 edifícios sobrelotados (considerando todos os alojamentos com divisões em falta), o que corresponde a 6,3% dos alojamentos clássicos de residência habitual, proporção ligeiramente inferior à da NUTS III Dão-Lafões (6,6%). Em contrapartida, verifica-se a existência de um elevado número de alojamentos sublotados (considerando uma ou mais divisões em excesso), cerca de 79%.

De acordo com os dados do INE, entre 1995 e 2018 foram licenciados, no concelho de Tondela, 4.378 edifícios, 3.309 resultado de nova construção e 1.069 alvo de ampliações, alterações e reconstruções. No global, 3.305 destes edifícios tiveram como destino a

⁸ De acordo com dados do Censos de 2011

habitação familiar (2.524 provenientes de nova construção e 781 resultantes das ampliações e reabilitações), tendo o restante outros destinos.

Figura 10 – Edifícios habitacionais licenciados entre 1995 e 2018

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios (1995 a 2018)

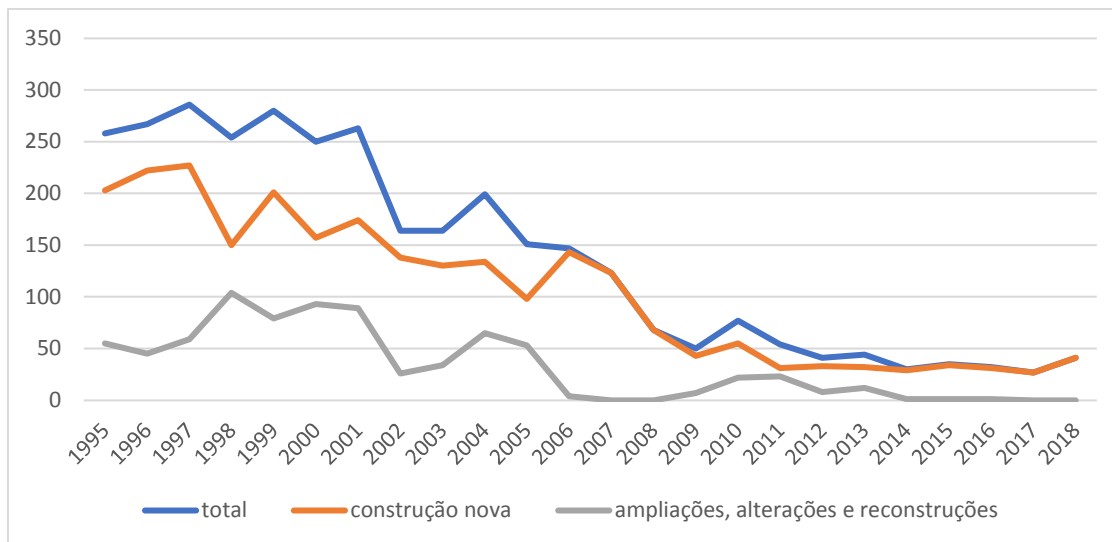


Figura 10, o número de edifícios habitacionais licenciados, depois de um período de variações mais ou menos acentuadas, entre 1995 e 2005, tem vindo a decrescer de forma continuada, tendo estabilizado numa média de 43 licenciamentos por ano, desde 2009. Esta é uma tendência seguida em ambas as categorias de tipos de obra, ainda que os números relativos às ampliações, alterações e reconstruções sejam significativamente mais baixos dos que os relacionados com a construção nova em quase todos os anos (atingindo, entre 2009 e 2018, valores zero nos anos de 2017 a 2018).

No que concerne os fogos licenciados em construções novas nos últimos 10 anos (2009 a 2018) no concelho, verifica-se que ascenderam a 422, sendo a união de freguesias de Tondela e Nandufe a que apresenta uma maior dinâmica construtiva, uma vez que neste período foram licenciados 128 fogos, correspondendo a 30% do total de fogos licenciados.

No que se refere às tipologias de fogos licenciadas entre 1995 e 2018, verifica-se uma maioria de fogos das tipologias iguais ou superiores a T3, com cerca de 56% (34% T3 e 22% T4 ou mais), tipologias que podem encontrar-se algo desajustadas da dimensão média das famílias residentes em Tondela, uma vez que, como já referido, as famílias de menor dimensão (constituídas por três ou menos pessoas) representam 77% das famílias residentes (com tendência de aumento).



Quadro 10 – Fogos licenciados e concluídos (por tipologia) entre 1995 e 2018

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 1995 a 2018

| Unidade territorial | Fogos licenciados | Fogos concluídos | | | | | | | | |
|---|-------------------|------------------|----------|-------|-------|-------|--------|-------|------------|-------|
| | | Total | T0 ou T1 | | T2 | | T3 | | T4 ou mais | |
| | N.º | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Viseu Dão Lafões | 38.579 | 38.517 | 1.803 | 4,68 | 6.164 | 16,00 | 16.988 | 44,11 | 9.866 | 25,61 |
| Tondela (Concelho) | 3.408 | 3.414 | 260 | 7,62 | 791 | 23,17 | 1.166 | 34,15 | 762 | 22,32 |
| Campo de Besteiros | 262 | 233 | 21 | 9,01 | 64 | 27,47 | 90 | 38,63 | 49 | 21,03 |
| Canas de Santa Maria | 155 | 120 | 4 | 3,33 | 19 | 15,83 | 56 | 46,67 | 37 | 30,83 |
| Castelões | 137 | 121 | 1 | 0,83 | 26 | 21,49 | 60 | 49,59 | 30 | 24,79 |
| Dardavaz | 74 | 53 | 0 | 0,00 | 7 | 13,21 | 31 | 58,49 | 15 | 28,30 |
| Ferreirós do Dão | 33 | 32 | 2 | 6,25 | 4 | 12,50 | 15 | 46,88 | 11 | 34,38 |
| Guardão | 91 | 80 | 3 | 3,75 | 19 | 23,75 | 27 | 33,75 | 27 | 33,75 |
| Lajeosa do Dão | 139 | 114 | 11 | 9,65 | 30 | 26,32 | 30 | 26,32 | 36 | 31,58 |
| Lobão da Beira | 113 | 99 | 7 | 7,07 | 21 | 21,21 | 43 | 43,43 | 26 | 26,26 |
| Molelos | 281 | 208 | 9 | 4,33 | 29 | 13,94 | 83 | 39,90 | 71 | 34,13 |
| Parada de Gonta | 89 | 76 | 0 | 0,00 | 16 | 21,05 | 35 | 46,05 | 25 | 32,89 |
| Santiago de Besteiros | 130 | 109 | 8 | 7,34 | 26 | 23,85 | 47 | 43,12 | 24 | 22,02 |
| Tonda | 117 | 99 | 3 | 3,03 | 20 | 20,20 | 44 | 44,44 | 30 | 30,30 |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 130 | 108 | 2 | 1,85 | 23 | 21,30 | 48 | 44,44 | 30 | 27,78 |
| UF Caparrosa e Silveiras | 88 | 63 | 3 | 4,76 | 15 | 23,81 | 33 | 52,38 | 12 | 19,05 |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 143 | 117 | 8 | 6,84 | 19 | 16,24 | 47 | 40,17 | 35 | 29,91 |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 63 | 50 | 2 | 4,00 | 12 | 24,00 | 23 | 46,00 | 10 | 20,00 |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 132 | 114 | 7 | 6,14 | 18 | 15,79 | 50 | 43,86 | 34 | 29,82 |
| UF Tondela e Nandufe | 1.097 | 1.015 | 154 | 15,17 | 366 | 36,06 | 278 | 27,39 | 186 | 18,33 |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 134 | 111 | 4 | 3,60 | 23 | 20,72 | 50 | 45,05 | 30 | 27,03 |

As tipologias de fogos de menor dimensão (T0, T1 e T2) correspondem, no concelho, a 31% do total dos fogos concluídos, valor superior ao da NUTS III Dão-Lafões, onde esse valor ascende a 21% do total. Os fogos destas tipologias, apesar de terem uma flutuação muito grande, apresentam, globalmente, uma tendência de diminuição da sua proporção desde 1995, que ronda decréscimos de 76% e 54%, para o concelho e a NUTS III, respetivamente, o que acaba por confirmar a conclusão do desajustamento da oferta face à dimensão das famílias já constatada.

Fazendo agora um paralelo entre a dinâmica construtiva e a dinâmica imobiliária⁹, verifica-se que entre 2004 e 2018 foram transacionados, no concelho de Tondela, em contratos de compra e venda, 12.426 imóveis, 32% dos quais contratos que tem por objeto prédios urbanos. Esta proporção é menor do que a da sub-região de Viseu Dão-Lafões, que para o mesmo tipo de imóvel recolhe uma proporção de aproximadamente 42%. O número de contratos direcionados para prédios urbanos apresentou uma trajetória muito variável, com decréscimos ente 2005 e 2008, seguido de alternância entre crescimentos e decréscimos de ritmo anual, até 2014, e prosseguindo uma tendência de crescimento variável a partir dessa data, que globalmente se cifra numa diminuição do número de contratos em 21%, entre 2004 e 2018.

Quadro 11 – Contratos de compra e venda de prédios urbanos entre 2004 e 2018

Fonte: INE, DGPI, Operações sobre imóveis, 2004 a 2018

| Unidade territorial | 2004 a 2018 | | |
|---|-------------|---------|------|
| | Total | Urbanos | |
| | N.º | N.º | % |
| Contratos de compra e venda de prédios (N.º) | | | |
| R. Viseu Dão-Lafões | 108.425 | 45.287 | 41,8 |
| Tondela (Concelho) | 12.426 | 3.973 | 32,0 |
| Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) | | | |
| R. Viseu Dão-Lafões | 35.609 | 32.388 | 91,0 |
| Tondela (Concelho) | 3.150 | 2.723 | 86,4 |

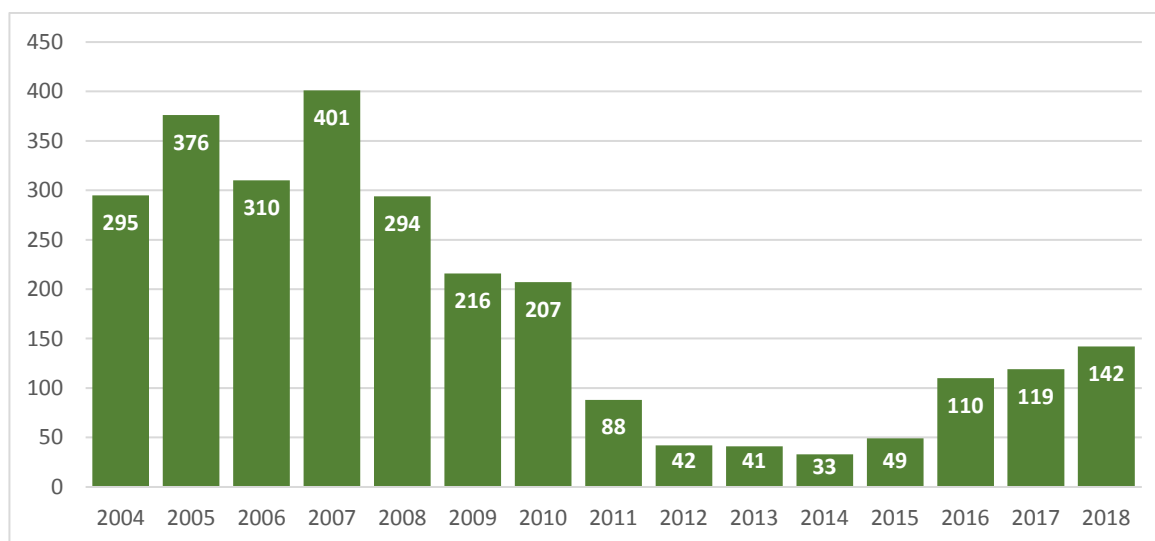
No caso dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária (crédito à habitação com hipoteca), verifica-se que, no período em questão (2004 a 2018), foram celebrados 3.150 contratos, 2.723 dos quais relativos a prédios urbanos, o que se consubstancia numa proporção de 86% de compra de imóveis urbanos com créditos concedidos, valor em linha com o que ocorre na globalidade da sub-região (91%). Concretamente para os contratos celebrados com hipoteca para prédios urbanos, verifica-se uma flutuação inicial até 2007, data a partir da qual se verifica um decréscimo acentuado até 2014 (de 401 contratos em 2007 para 33 contratos em 2014). Entre 2015 e 2018 registou-se um crescimento no número de contratos efetuados, que, no entanto, não foi suficiente para reverter a tendência negativa dos anos anteriores.

⁹ Considerando como dinâmica construtiva a “produção de imóveis” (licenciamento e construção de alojamentos) e como dinâmica imobiliária as transações de imóveis (compra e venda de alojamentos). Para os dados referentes à dinâmica imobiliária a comparação é realizada tendo como referência a sub-região de Viseu Dão-Lafões, onde Tondela foi integrada após a reorganização das NUTS III, uma vez que os dados disponíveis, para esta temática, apenas são apresentados para esta nova reorganização territorial.



Figura 11 – Contratos de mútuo com hipoteca voluntária entre 2004 e 2018

Fonte: INE, DGPI, Operações sobre imóveis



No concelho de Tondela existiam, em 2011, segundo os dados do INE¹⁰, 31 contratos de habitação social, 29 das quais com contrato do tipo “renda social apoiada” e 2 contratos do tipo “propriedade resolúvel”. Dados de 2015¹¹ indicam a existência de uma *Bolsa de Municipal de Imóveis*¹² para arrendamento, que integrava 33 fogos em regime de renda apoiada (vinte habitações de tipo T2 e treze habitações tipo T3), complementados por três fogos arrendados no mercado livre e alvo de subarrendamento (dois de tipologia T2 e um de tipologia T1).

Importa, agora, analisar os custos associados à compra e venda de imóveis e ao arrendamento habitacional. O valor médio dos prédios transacionados¹³ e, dentro destes, dos prédios hipotecados, tem sofrido bastantes oscilações, com maior impacto na segunda categoria, o que pode ser em parte explicado pelo aumento dos preços dos imóveis, após a retração que o mercado de construção sofreu entre 2010 e 2014. O valor médio do total de prédios transacionados cresceu 123% entre 2000 e 2018 (25.846€ e 55.522€, em 2000 e 2018, respetivamente), um crescimento superior em 48 pp face à média da sub-região de Viseu Dão-Lafões. No caso dos prédios hipotecados, a variação foi de 26% (75.041€ e 94.408€, em 2000 e 2018, respetivamente), valor muito aquém do que se observa na sub-região, em alguns anos, e que estará certamente relacionado com a grande flutuação ocorrida no número de vendas com recurso a hipoteca. Considerando os valores médios praticados nos anos posteriores ao pico da crise financeira, é possível observar, na Figura 12, que, entre 2015 e 2018, o valor médio dos prédios transacionados cresceu 35% e no caso dos prédios hipotecados esse valor decresceu 10%.

¹⁰ Dados de 2011 retirados do *Inquérito à caracterização da habitação social*, elaborado pelo INE

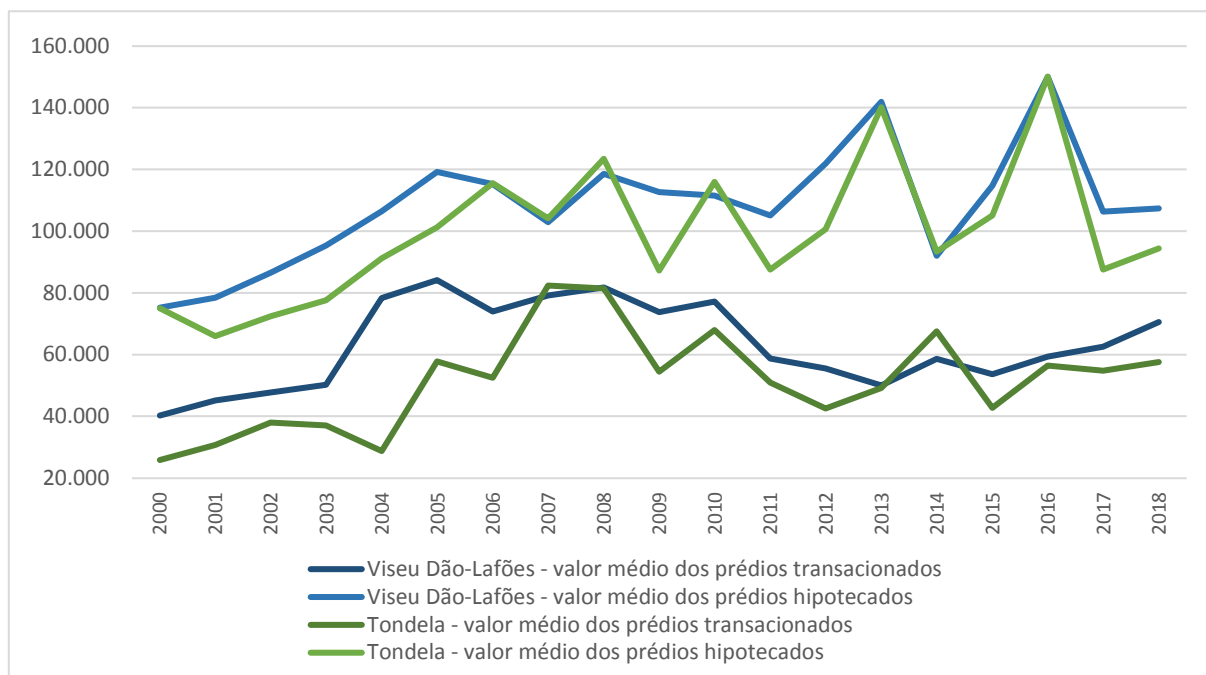
¹¹ Dados disponibilizados pelo Município no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Tondela

¹² Bolsa de imóveis para arrendamento “social” resultante do acordo de colaboração PROHABITA, entre o Município de Tondela e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)

¹³ Ressalva-se que nos prédios transacionados encontram-se incluídos todo o tipo de prédios e não só os prédios habitacionais.

Figura 12 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados e hipotecados entre 2000 e 2018

Fonte: INE, DGPI, Operações sobre imóveis, 2000 a 2018



No que toca à compra e venda de habitação, os preços por m² apresentam, para o concelho, nos anos em análise, um valor mediano na ordem dos 477€/ 585€, sendo que, face ao período homólogo de 2016, se registou um crescimento de 13%, que configura um valor ligeiramente menor face ao da sub-região. Importa, no entanto, ter em consideração que o universo de alojamentos familiares das duas unidades territoriais é muito diferente (quer em termos de oferta, quer em termos de procura) o que ajuda a explicar as maiores oscilações verificadas nos resultados obtidos para o concelho.

Quadro 12 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2016 a 2019

| Unidade territorial | Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€) | | | | Variação do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (%) | | |
|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|-------------|-------------|
| | 1.º Trimestre de 2016 | 1.º Trimestre de 2017 | 1.º Trimestre de 2018 | 1.º Trimestre de 2019 | 2016 / 2017 | 2017 / 2018 | 2018 / 2019 |
| R. Viseu Dão-Lafões | 575 | 591 | 622 | 663 | 2,78% | 5,25% | 6,59% |
| Tondela (concelho) | 477 | 519 | 585 | 537 | 8,81% | 12,72% | -8,21% |

Em 2011, os encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento de habitação rondavam, no concelho de Tondela, os 346€, valor relacionado, sobretudo, com os encargos com a aquisição de habitação, que apresentam valores consideravelmente superiores aos custos das rendas dos alojamentos familiares clássicos.



A comparação entre o ano de 2001 e de 2011 mostra uma tendência de aumento considerável dos valores médios dos encargos com aquisição e arrendamento de habitações, na ordem dos 52% e dos 62%, respetivamente, valores significativamente superiores aos ocorridos na NUTS III Dão-Lafões, no caso dos encargos com habitação própria, onde o crescimento se cifrou em 35%, enquanto que no arrendamento a diferença é de apenas 3 pontos percentuais.

Quadro 13 – Encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento da habitação, 2011

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação | Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria | Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados |
|---|--|--|---|
| | | | |
| Viseu Dão Lafões | 324,61 | 364,15 | 235,98 |
| Tondela (Concelho) | 346,16 | 383,58 | 230,71 |
| Campo de Besteiros | 333,07 | 374,98 | 183,95 |
| Canas de Santa Maria | 351,51 | 377,13 | 154,53 |
| Castelões | 343,53 | 373,51 | 195,13 |
| Dardavaz | 338,84 | 343,45 | 281,25 |
| Ferreirós do Dão | 367,26 | 376,67 | 343,75 |
| Guardão | 313,65 | 404,06 | 202,21 |
| Lajeosa do Dão | 326,04 | 334,33 | 268,06 |
| Lobão da Beira | 422,14 | 459,62 | 292,06 |
| Molelos | 362,49 | 391,79 | 275,22 |
| Parada de Gonta | 401,5 | 444,95 | 155,28 |
| Santiago de Besteiros | 360,84 | 388,28 | 191,67 |
| Tonda | 323,75 | 343,48 | 185,67 |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 388,99 | 385,84 | 278,75 |
| UF Caparrosa e Silvares | 379,59 | 376,69 | 200,84 |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 379,77 | 386,78 | 210,72 |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 356,4 | 365,67 | 11,25 |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 290,24 | 343,39 | 147,19 |
| UF Tondela e Nandufe | 336,14 | 359,02 | 212,23 |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 361,95 | 375,44 | 213,07 |

Dados mais recentes relativos aos valores medianos das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento no concelho, entre 2017 e 2019, revelam um aumento dos custos em 14% (de 3,02€ para 3,44€), valor superior ao obtido ao nível da sub-região Viseu Dão-Lafões onde para o mesmo período o valor cresceu 10% (de 3,07€ para 3,39€), o que além de seguir a tendência do aumento dos valores das rendas dos imóveis no mercado, pode revelar, também, alguma pressão da procura face à oferta.

2.1.3. Síntese

O parque habitacional do concelho de Tondela revela um desenvolvimento muito heterogéneo com tendências de crescimento e decrescimento cíclicas, que levam, na globalidade, a uma diminuição do número de edifícios licenciados e de prédios urbanos transacionados e a um aumento considerável dos encargos suportados pelas famílias com a aquisição e arrendamento de habitações.

O reduzido número de alojamentos arrendados e de fogos vagos destinados ao arrendamento, associados a uma significativa capacidade de geração de emprego no concelho, contribuem para o aumento dos encargos com o arrendamento, por escassez de oferta, excluindo do mercado famílias com menores rendimentos e não permitindo a fixação da população atraída pelas oportunidades de emprego geradas. Por outro lado, o elevado número de alojamentos propriedade dos ocupantes, conjugado com alguma debilidade socioeconómica dos seus proprietários, contribui para o agravamento de carências nos alojamentos familiares clássicos, em particular nos mais antigos.

A diminuição da população residente e a alteração na dimensão das famílias têm, ainda, implicações evidentes nos problemas de sublotação/sobrelotação encontrados, essencialmente quando se considera o desajustamento das tipologias de fogos concluídos (diminuição do número de fogos disponíveis de tipologias de menor dimensão) face à composição das famílias (maioritariamente integrando até três pessoas) e à sua condição socioeconómica (com grande proporção de famílias incluídas no grupo socioeconómico dos “inativos”).



2.2. ANÁLISE GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A análise global das carências habitacionais é aqui desenvolvida à escala do concelho e das freguesias, considerando para o efeito os indicadores do Censos 2011 que refletem de forma mais direta as carências habitacionais. Mais concretamente, pretende-se, através da análise dos resultados do Censos, estimar a incidência de cada uma das tipologias de carência habitacional, conforme se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018 – insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação. As conclusões desta análise global servirão para enquadrar os resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais (necessariamente mais detalhados), a desenvolver no próximo subcapítulo.

No concelho de Tondela, como já mencionado, encontravam-se referenciados, em 2011, sete alojamentos não clássicos¹⁴, localizados nas freguesias de Canas de Santa Maria, Lajeosa do Dão, Lobão da Beira, Mosteiro de Fráguas e Santiago de Besteiros todos na categoria dos alojamentos “improvisados”, sendo residência de cinco família unipessoais, uma família de duas pessoas e uma família de quatro pessoas. Este dado permite concluir que, entre 2001 e 2011, ocorreu uma redução de cerca de 90% do número de alojamentos não clássicos. Verifica-se, portanto, que, entre 2001 e 2011, 60 famílias deixaram de residir em alojamentos familiares não clássicos, tendo este tipo de alojamentos sido eliminados das freguesias de Barreiro de Besteiros, Campo de Besteiros, Caparrosa, Castelões, Dardavaz, Guardão, Molelos, Nandufe, Parada de Gonta, Sabugosa, São João do Monte, São Miguel do Outeiro, Tonda, Tondela, Vila Nova da Rainha e Vilar de Besteiros. Adicionalmente, ocorreu uma redução do número de famílias a viver neste tipo de alojamentos nas freguesias de Lajeosa do Dão e Lobão da beira, de 6 e 2 famílias para uma, respetivamente, mantendo-se, no entanto, o número de alojamentos de tipo não clássico nas freguesias de Canas de Santa Maria e Mosteiro de Fráguas (um alojamento em cada uma delas) e Santiago de Besteiros (3 alojamentos).

Quadro 14 – Alojamentos familiares não clássicos

Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares não clássicos | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------|------|---------|---------------|------|---|
| | 2001 | | | 2011 | | | 2001-2011 Variação alojamentos não clássicos |
| | Total | Não clássicos | | Total | Não clássicos | | |
| | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 150.884 | 624 | 0,41 | 174.198 | 169 | 0,10 | -72,92 |
| Tondela (Concelho) | 16.200 | 67 | 0,41 | 17.699 | 7 | 0,04 | -89,55 |
| Barreiro de Besteiros | 556 | 5 | 0,90 | 562 | 0 | 0,00 | -100,00 |
| Campo de Besteiros | 679 | 4 | 0,59 | 847 | 0 | 0,00 | -100,00 |
| Canas de Santa Maria | 1.032 | 1 | 0,10 | 1.096 | 1 | 0,09 | 0,00 |
| Caparrosa | 502 | 4 | 0,80 | 515 | 0 | 0,00 | -100,00 |

¹⁴ Conforme conceito do INE, entende-se por alojamento não clássico o alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

| Unidade territorial | Alojamentos familiares não clássicos | | | | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------|------|-------|---------------|------|------------------------------------|
| | 2001 | | | 2011 | | | 2001-2011 |
| | Total | Não clássicos | | Total | Não clássicos | | Variação alojamentos não clássicos |
| | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | % |
| Castelões | 959 | 5 | 0,52 | 1.050 | 0 | 0,00 | -100,00 |
| Dardavaz | 525 | 2 | 0,38 | 494 | 0 | -- | -100,00 |
| Ferreirós do Dão | 313 | 0 | -- | 328 | 0 | -- | -- |
| Guardão | 722 | 1 | 0,14 | 782 | 0 | -- | -100,00 |
| Lajeosa | 1.247 | 6 | 0,48 | 1.239 | 1 | 0,08 | -83,33 |
| Lobão da Beira | 647 | 2 | 0,31 | 636 | 1 | 0,16 | -50,00 |
| Molelos | 1.325 | 2 | 0,15 | 1.458 | 0 | -- | -100,00 |
| Mosteirinho | 85 | 0 | -- | 98 | 0 | -- | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 379 | 1 | 0,26 | 348 | 1 | 0,29 | -- |
| Mouraz | 569 | 0 | -- | 620 | 0 | 0,00 | -- |
| Nandufe | 309 | 4 | 1,29 | 330 | 0 | -- | -100,00 |
| Parada de Gonta | 468 | 3 | 0,64 | 514 | 0 | -- | -100,00 |
| Sabugosa | 326 | 3 | 0,92 | 377 | 0 | -- | -100,00 |
| Santiago de Besteiros | 801 | 3 | 0,37 | 831 | 3 | 0,36 | -- |
| São João do Monte | 516 | 2 | 0,39 | 576 | 0 | -- | -100,00 |
| São Miguel do Outeiro | 503 | 1 | 0,20 | 511 | 0 | -- | -100,00 |
| Silvares | 186 | 0 | -- | 208 | 0 | -- | -- |
| Tonda | 602 | 2 | 0,33 | 631 | 0 | -- | -100,00 |
| Tondela | 1.919 | 7 | 0,36 | 2.521 | 0 | -- | -100,00 |
| Vila Nova da Rainha | 305 | 5 | 1,64 | 314 | 0 | -- | -100,00 |
| Vilar de Besteiros | 471 | 4 | 0,85 | 539 | 0 | -- | -100,00 |
| Tourigo | 254 | 0 | -- | 274 | 0 | -- | -- |

Verificava-se que do total de alojamentos ocupados como residência habitual, em 2011, cerca de 6% se encontravam sobrelotados (uma ou mais divisões em falta), correspondendo a 691 alojamentos, o que configura uma diminuição em cerca de 33% deste tipo de carência habitacional, face a 2001. As freguesias de Sabugosa e São João do Monte apresentavam a maior proporção de alojamentos sobrelotados, 10% (21 e 33 alojamentos, respetivamente), sendo que as únicas freguesias onde este tipo de situação habitacional conheceu aumentos, face a 2001, foram Tondela, Campo de Besteiros, Silvares e Vila Nova da Rainha, com mais 19, 4 e 2 (nas duas últimas freguesias) alojamentos, respetivamente.



Quadro 15 – Alojamentos familiares sobrelotados

Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares sobrelotados | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------|-------|---------|--------------|------|----------------------------------|
| | 2001 | | | 2011 | | | 2001-2011 |
| | Total | Sobrelotados | | Total | Sobrelotados | | Varição alojamentos sobrelotados |
| | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 96.487 | 10.185 | 10,56 | 103.382 | 6.829 | 6,61 | -32,95 |
| Tondela (Concelho) | 10.729 | 1.032 | 9,62 | 10.951 | 691 | 6,31 | -33,04 |
| Barreiro de Besteiros | 376 | 27 | 7,18 | 374 | 21 | 5,61 | -22,22 |
| Campo de Besteiros | 472 | 37 | 7,84 | 555 | 41 | 7,39 | 10,81 |
| Canas de Santa Maria | 691 | 64 | 9,26 | 658 | 38 | 5,78 | -40,63 |
| Caparrosa | 320 | 45 | 14,06 | 309 | 23 | 7,44 | -48,89 |
| Castelões | 628 | 55 | 8,76 | 600 | 29 | 4,83 | -47,27 |
| Dardavaz | 330 | 43 | 13,03 | 310 | 12 | 3,87 | -72,09 |
| Ferreirós do Dão | 160 | 21 | 13,13 | 182 | 5 | 2,75 | -76,19 |
| Guardão | 528 | 77 | 14,58 | 460 | 37 | 8,04 | -51,95 |
| Lajeosa | 770 | 64 | 8,31 | 743 | 42 | 5,65 | -34,38 |
| Lobão da Beira | 425 | 40 | 9,41 | 440 | 25 | 5,68 | -37,50 |
| Molelos | 918 | 87 | 9,48 | 896 | 38 | 4,24 | -56,32 |
| Mosteirinho | 74 | 10 | 13,51 | 81 | 7 | 8,64 | -30,00 |
| Mosteiro de Fráguas | 220 | 17 | 7,73 | 230 | 4 | 1,74 | -76,47 |
| Mouraz | 350 | 39 | 11,14 | 351 | 18 | 5,13 | -53,85 |
| Nandufe | 223 | 22 | 9,87 | 240 | 21 | 8,75 | -4,55 |
| Parada de Gonta | 262 | 33 | 12,60 | 284 | 18 | 6,34 | -45,45 |
| Sabugosa | 224 | 22 | 9,82 | 211 | 21 | 9,95 | -4,55 |
| Santiago de Besteiros | 502 | 48 | 9,56 | 486 | 36 | 7,41 | -25,00 |
| São João do Monte | 377 | 45 | 11,94 | 337 | 33 | 9,79 | -26,67 |
| São Miguel do Outeiro | 334 | 34 | 10,18 | 329 | 23 | 6,99 | -32,35 |
| Silvares | 75 | 1 | 1,33 | 60 | 3 | 5,00 | 200,00 |
| Tonda | 394 | 38 | 9,64 | 380 | 28 | 7,37 | -26,32 |
| Tondela | 1.391 | 106 | 7,62 | 1.726 | 125 | 7,24 | 17,92 |
| Vila Nova da Rainha | 195 | 13 | 6,67 | 186 | 15 | 8,06 | 15,38 |
| Vilar de Besteiros | 315 | 29 | 9,21 | 338 | 23 | 6,80 | -20,69 |
| Tourigo | 175 | 15 | 8,57 | 185 | 5 | 2,70 | -66,67 |

Numa análise ao tipo de famílias que residem em alojamentos sobrelotados, e considerando o total de alojamentos sobrelotados (709 famílias em 691 alojamentos com falta de uma ou mais divisões), verifica-se que cerca de 80% das famílias (570) se integram em famílias compostas por “três ou mais pessoas com 15 ou mais anos” (450 famílias) e em famílias compostas por “duas pessoas com 15 e mais anos acompanhadas por outras de idade inferior a 15 anos (120 famílias)”. Seguidamente

destacam-se as famílias de reduzida dimensão compostas total ou parcialmente por pessoas com 65 e mais anos (famílias de “uma pessoa com 65 ou mais anos” e “duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos”), que totalizam 77 famílias, correspondendo a cerca de 10% do total de famílias que residem em alojamentos sobrelotados. Na comparação entre 2001 e 2011, verifica-se que as famílias residentes nos alojamentos sobrelotados decresceram significativamente (menos 33%), valor semelhante ao decréscimo ocorrido na NUTS III (menos 32%).

Para além de caracterizar, a nível concelhio, os alojamentos sobrelotados (número de alojamentos e características dos agregados familiares que neles residem), importa, também, identificar as outras tipologias de “carência habitacional” que ocorrem no concelho, nomeadamente a “insalubridade e insegurança” e a “inadequação”. Uma vez que estas são situações não identificadas explicitamente nos resultados oficiais do INE, verificou-se a necessidade de se selecionar os indicadores estatísticos *proxy*, isto é, os indicadores disponíveis que refletem de forma mais ou menos aproximada cada uma das tipologias de carência habitacional referidas.

No que concerne as carências habitacionais ao nível da “insalubridade e insegurança”, é indispensável considerar os indicadores do recenseamento à habitação relativos à existência de infraestruturas básicas nos alojamentos familiares de residência habitual e ao estado de conservação desses mesmos alojamentos/edifícios, para que se possa fazer uma aproximação à real dimensão deste problema.

De acordo com os dados dos Censos 2011, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes no concelho caracterizavam-se por possuir, na generalidade, as necessárias infraestruturas básicas, nomeadamente água, instalações sanitárias e banho. Ainda assim, 4,3% (474 alojamentos) apresentam a falta de pelo menos uma destas instalações, valor superior ao da NUTS III Dão-Lafões, onde 3,5% dos alojamentos se encontram nestas condições.

Analisando agora as necessidades de reparação dos edifícios habitacionais por elemento construtivo, verifica-se que é ao nível das paredes e caixilharias que se encontram as maiores necessidades de reparação, já que cerca de 5.493 edifícios (34% do total dos edifícios) apresentam necessidades de reparação nestes elementos construtivos. Em segundo lugar, surgem as necessidades de reparação na cobertura, totalizando 5.115 edifícios (31% do total de edifícios). Estas proporções estão em linha com os valores obtidos para a NUTS III.

Globalmente, no concelho, existiam, em 2011, pelo menos 4.335 edifícios a necessitarem de reparação, 27% do parque edificado existente, valor inferior em 1,5 pontos percentuais ao registado na NUTS III Dão-Lafões.



Quadro 16 – Necessidade de reparação dos edifícios

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Total de edifícios | Necessidade de reparação do edifício por dimensão da reparação | | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|--|------|-----------|------|-----------|------|-----------------------|------|
| | | Total com necessidade de reparação | | Cobertura | | Estrutura | | Paredes e caixilharia | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 145.974 | 40.946 | 28,1 | 47.757 | 32,7 | 42.831 | 29,3 | 48.770 | 33,4 |
| Tondela (Concelho) | 16.328 | 4.335 | 26,6 | 5.115 | 31,3 | 4.481 | 27,4 | 5.493 | 33,6 |
| Barreiro de Besteiros | 561 | 169 | 30,1 | 177 | 31,6 | 148 | 26,4 | 169 | 30,1 |
| Campo de Besteiros | 695 | 141 | 20,3 | 284 | 40,9 | 132 | 19,0 | 254 | 36,5 |
| Canas de Santa Maria | 1.085 | 228 | 21,0 | 263 | 24,2 | 236 | 21,8 | 316 | 29,1 |
| Caparrosa | 515 | 111 | 21,6 | 98 | 19,0 | 102 | 19,8 | 168 | 32,6 |
| Castelões | 1.044 | 246 | 23,6 | 287 | 27,5 | 226 | 21,6 | 275 | 26,3 |
| Dardavaz | 488 | 130 | 26,6 | 125 | 25,6 | 107 | 21,9 | 182 | 37,3 |
| Ferreirós do Dão | 328 | 85 | 25,9 | 100 | 30,5 | 142 | 43,3 | 182 | 55,5 |
| Guardão | 709 | 195 | 27,5 | 188 | 26,5 | 215 | 30,3 | 248 | 35,0 |
| Lajeosa | 1.236 | 364 | 29,5 | 435 | 35,2 | 366 | 29,6 | 487 | 39,4 |
| Lobão da Beira | 631 | 133 | 21,1 | 161 | 25,5 | 140 | 22,2 | 139 | 22,0 |
| Molelos | 1.424 | 277 | 19,5 | 323 | 22,7 | 305 | 21,4 | 337 | 23,7 |
| Mosteirinho | 98 | 42 | 42,9 | 60 | 61,2 | 55 | 56,1 | 59 | 60,2 |
| Mosteiro de Fráguas | 343 | 61 | 17,8 | 85 | 24,8 | 67 | 19,5 | 88 | 25,7 |
| Mouraz | 613 | 172 | 28,1 | 190 | 31,0 | 186 | 30,3 | 181 | 29,5 |
| Nandufe | 318 | 26 | 8,2 | 26 | 8,2 | 34 | 10,7 | 44 | 13,8 |
| Parada de Gonta | 514 | 39 | 7,6 | 64 | 12,5 | 41 | 8,0 | 101 | 19,6 |
| Sabugosa | 377 | 119 | 31,6 | 178 | 47,2 | 124 | 32,9 | 125 | 33,2 |
| Santiago de Besteiros | 822 | 268 | 32,6 | 275 | 33,5 | 289 | 35,2 | 326 | 39,7 |
| São João do Monte | 575 | 423 | 73,6 | 442 | 76,9 | 429 | 74,6 | 439 | 76,3 |
| São Miguel do Outeiro | 508 | 148 | 29,1 | 170 | 33,5 | 145 | 28,5 | 160 | 31,5 |
| Silvares | 208 | 149 | 71,6 | 151 | 72,6 | 158 | 76,0 | 154 | 74,0 |
| Tonda | 607 | 196 | 32,3 | 202 | 33,3 | 198 | 32,6 | 207 | 34,1 |
| Tondela | 1.517 | 394 | 26,0 | 569 | 37,5 | 403 | 26,6 | 563 | 37,1 |
| Vila Nova da Rainha | 312 | 71 | 22,8 | 83 | 26,6 | 75 | 24,0 | 79 | 25,3 |
| Vilar de Besteiros | 527 | 92 | 17,5 | 104 | 19,7 | 102 | 19,4 | 148 | 28,1 |
| Tourigo | 273 | 56 | 20,5 | 75 | 27,5 | 56 | 20,5 | 62 | 22,7 |

Analisando agora a evolução do número de edifícios que necessitam de reparações, entre 2001 e 2011, verifica-se uma diminuição do número dos edifícios com necessidades globais de reparação em cerca de 12% (595 edifícios), destacando-se ao nível dos elementos construtivos, uma diminuição de 21% nos edifícios com necessidades de reparação nas coberturas. Estes valores estão em linha com os da NUT III Dão-Lafões, apresentando diminuições generalizadas em todos os níveis, ainda que

esta unidade territorial registe uma maior diminuição a nível global (-15%).

Relativamente às “carências habitacionais” relacionadas com a “inadequação” dos alojamentos, foi efetuada uma aproximação à análise deste problema, no concelho, através dos indicadores do INE que revelam o nível de acessibilidade aos alojamentos/edifícios por pessoas com dificuldades, uma vez que esta carência está diretamente relacionada com a adequação das habitações às características das pessoas que neles habitam, principalmente no que diz respeito às pessoas com incapacidade ou deficiência. Deste modo, equaciona-se a adaptabilidade dos edifícios, em particular aqueles com 3 ou mais alojamentos e três ou mais pisos, aos residentes com mobilidade condicionada ou incapacidade, uma vez que este é um elemento fundamental no acesso de toda a população a uma habitação condigna, que responda às necessidades dos ocupantes.

De acordo com os dados do Censos 2011, residiam, à época, no concelho de Tondela, 268 indivíduos com mais de 15 anos e com pelo menos uma dificuldade (onde se incluem dificuldades de locomoção) a viver em edifícios com três ou mais alojamentos, correspondendo a 0,93% da população residente. Esta situações ocorrem nas freguesias de Campo de Besteiros, Castelões, Guardão, Mouraz, Nandufe, Tonda e Tondela, sendo esta última aquela onde reside a maioria da população em análise (74%).

Na globalidade do concelho, contabilizavam-se 199 edifícios com três ou mais alojamentos, 57% dos quais (113 edifícios) com entrada acessível à circulação de cadeiras de rodas, sendo os restantes não acessíveis. Nas freguesias onde reside a população com dificuldades, existem 193 edifícios com três e mais pisos (a grande maioria na freguesia de Tondela) verificando-se que nas freguesias de Castelões e Tonda todos os edifícios desta categoria são acessíveis a cadeiras de rodas (1 e 5 edifícios, respetivamente), em Tondela e Campo de Besteiros 66% e 43% dos edifícios são acessíveis (93 e 12 edifícios, respetivamente) e nas restantes freguesias não se encontram edifícios com 3 e mais alojamentos acessíveis a cadeiras de rodas.

Quadro 17 – Acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada à entrada dos edifícios com 3 ou mais pisos

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Edifícios com 3 e mais alojamentos | | | | | População residente com 15 e mais anos com pelo menos uma dificuldade, a viver em edifícios com 3 e mais alojamentos | |
|-----------------------|------------------------------------|--|--------|--|--------|--|------|
| | Total | Entrada acessível à circulação em cadeira de rodas | | Entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas | | N.º | % |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 3.800 | 1295 | 34,08 | 2.505 | 65,92 | 4.357 | 1,57 |
| Tondela (Concelho) | 199 | 113 | 56,78 | 86 | 43,22 | 268 | 0,93 |
| Barreiro de Besteiros | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Campo de Besteiros | 28 | 12 | 42,86 | 16 | 57,14 | 19 | 1,29 |
| Canas de Santa Maria | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Caparrosa | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Castelões | 1 | 1 | 100,00 | 0 | -- | 24 | 1,56 |
| Dardavaz | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Ferreiros do Dão | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Guardão | 15 | 0 | -- | 15 | 100,00 | 23 | 1,54 |



| Unidade territorial | Edifícios com 3 e mais alojamentos | | | | | População residente com 15 e mais anos com pelo menos uma dificuldade, a viver em edifícios com 3 e mais alojamentos | |
|-----------------------|------------------------------------|--|--------|--|--------|--|------|
| | Total | Entrada acessível à circulação em cadeira de rodas | | Entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas | | N.º | % |
| | | N.º | % | N.º | % | | |
| Lajeosa | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Lobão da Beira | 1 | 1 | 100,00 | 0 | -- | 0 | -- |
| Molelos | 4 | 1 | 25,00 | 3 | 75,00 | 0 | -- |
| Mosteirinho | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Mouraz | 1 | 0 | -- | 1 | 100,00 | 1 | 0,11 |
| Nandufe | 1 | 0 | -- | 1 | 100,00 | 1 | 0,16 |
| Parada de Gonta | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Sabugosa | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Santiago de Besteiros | 1 | 0 | -- | 1 | 100,00 | 0 | -- |
| São João do Monte | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| São Miguel do Outeiro | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Silvares | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Tonda | 5 | 5 | 100,00 | 0 | -- | 1 | 0,10 |
| Tondela | 142 | 93 | 65,49 | 49 | 34,51 | 199 | 4,41 |
| Vila Nova da Rainha | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Vilar de Besteiros | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Tourigo | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |

No âmbito da análise das condições de acessibilidade dos edifícios, importa ainda verificar a existência de elevador, uma vez que só dessa forma é possível, para os indivíduos com mobilidade condicionada ou incapacidade, aceder aos alojamentos existentes nos pisos superiores dos edifícios com mais de três alojamentos. Esta análise revela que dos 199 edifícios com três ou mais alojamentos, no concelho de Tondela, apenas 29% possuem elevador (58 edifícios), estando localizados, apenas, nas freguesias de Castelões, Campo de Besteiros e principalmente em Tondela (1, 3 e 54 edifícios, respetivamente). Considerando que para aceder aos pisos superiores dos edifícios com três e mais alojamentos, os residentes com dificuldades de locomoção necessitaram, também, de uma entrada acessível, o número dos edifícios totalmente acessíveis, com três e mais alojamentos, desce para 49 edifícios. Estes localizam-se nas já referidas freguesias de Castelões, Campo de Besteiros e Tondela, sendo que a maior diminuição se dá em Tondela onde passam a ser totalmente acessíveis 46 edifícios dos 58 inicialmente identificados como tendo elevador.

2.3. IDENTIFICAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DETALHADA DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A caraterização global das carências habitacionais do concelho de Tondela, desenvolvida no subcapítulo anterior, apresenta algumas limitações, entre elas a desatualização dos dados (Censos 2011, INE), que determinaram a necessidade de se proceder à realização de um levantamento municipal focado especificamente nesta questão das “carências habitacionais”. Os dados recolhidos através do levantamento, para além de mais atualizados, permitem uma análise individualizada de cada uma das potenciais situações de carência habitacional, algo que se revela impossível com a utilização dos dados dos Censos 2011, onde a informação se encontra agregada ao nível da subsecção estatística. Permitem, ainda, uma análise mais fina da incidência territorial dos problemas habitacionais, o que se revelará indispensável à ponderação das soluções habitacionais a candidatar ao programa 1.º Direito.

Assim sendo, o Município encetou um levantamento¹⁵ das carências habitacionais em todo o concelho, tendo realizado inquéritos, com levantamentos presenciais, nas habitações de agregados familiares em situações de aparente carência habitacional e que, na maioria dos casos, já se encontravam sinalizados pelos serviços sociais. Os inquéritos realizados visaram a caraterização socioeconómica dos agregados familiares e, principalmente, a caraterização dos alojamentos e da sua forma de ocupação, tendo como principal objetivo a deteção de “carências habitacionais” – insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

2.3.1. Breve análise dos resultados do levantamento

No levantamento de campo, foram realizados 195 inquéritos a equivalente número de agregados familiares/alojamentos¹⁶, distribuindo-se estes territorialmente de acordo com a Figura 13. Como se pode verificar, a maioria dos inquéritos realizou-se na união de freguesias de Tondela e Nandufe (83 inquéritos).

No que concerne a caraterização socioeconómica, o levantamento focou-se na identificação dos titulares dos alojamentos, na constituição dos respetivos agregados familiares (identificando a dimensão dos agregados, número de dependentes, maiores de 65 anos, portadores de deficiência/mobilidade condicionada e desempregados), e na aferição preliminar do seu rendimento médio mensal.

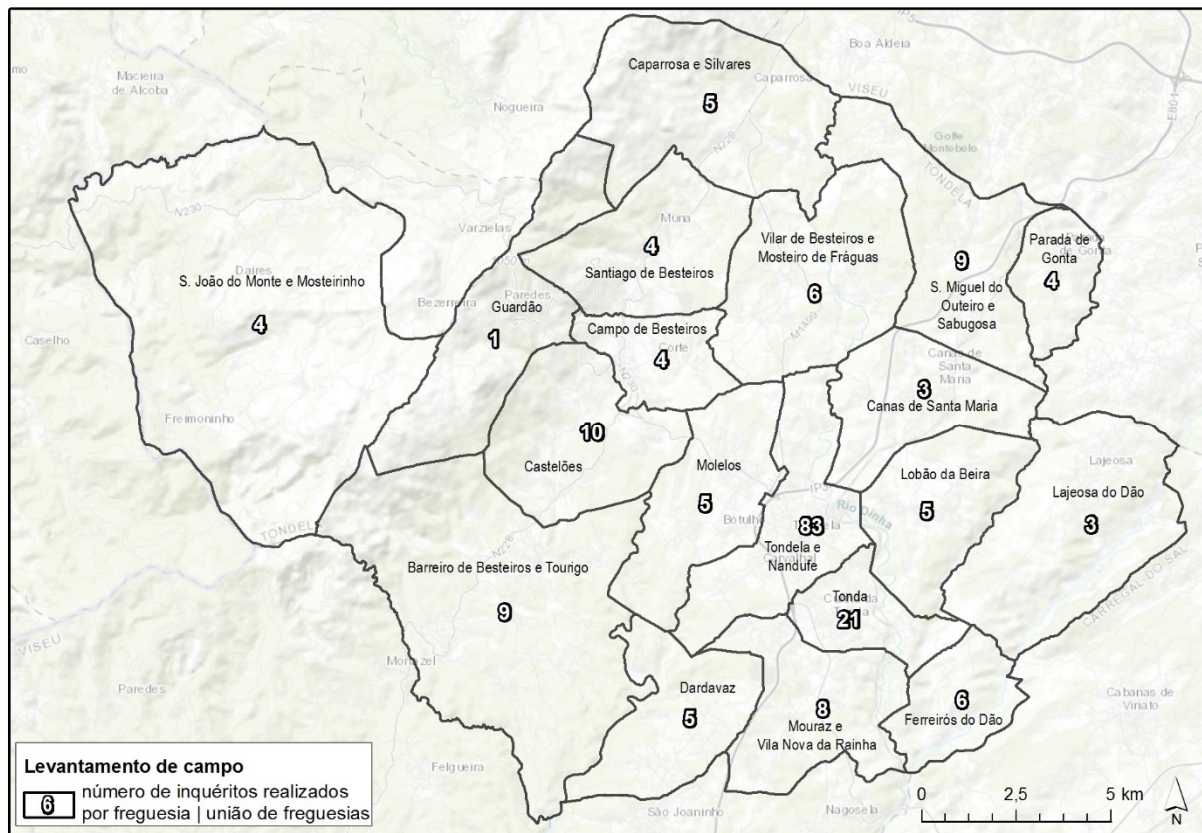
A análise dos dados levantados mostra que 34% dos agregados familiares (67 agregados) são constituídos por duas pessoas, seguindo-se os agregados familiares constituídos por uma pessoa (60 agregados). Na união de freguesias de Barreiro de Besteiros e Tourigo, os agregados familiares unipessoais ascendem a 56% do total (5 agregados) e nas freguesias de Dardavaz, Lobão da Beira e Molelos e na união de freguesias de Caparrosa e Silvares o valor é de cerca de 20% (1 agregado em cada uma das unidades territoriais). Globalmente, dos 195 agregados familiares, 97 incluem pessoas com mais de 65 anos, e 55 incluem dependentes

¹⁵ O Levantamento Municipal das Carências Habitacionais foi realizado nos meses de novembro e dezembro de 2019 e janeiro de 2020.

¹⁶ Dois dos agregados familiares entrevistados contemplam dois núcleos familiares em coabitação, com carências habitacionais impõem soluções habitacionais para um total de quatro agregados familiares

(50% e 28% do total dos agregados familiares, respetivamente).

Figura 13 – Inquéritos realizados no Levantamento das Carências Habitacionais



Os agregados familiares que integram pessoas com deficiência e/ou incapacidade correspondem a 12% do total (23 agregados), sendo a união de freguesias de Tondela e Nandufe aquela onde este valor é mais elevado (10 agregados). Ao nível socioeconómico, verifica-se, também, a existência de 28% de agregados familiares que integram desempregados (54 agregados), valor que, apenas, nas freguesias de Castelões e Ferreirós do Dão e na união de freguesias de Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas, não é superior ao da média concelhia

Ao nível dos rendimentos médios mensais dos agregados familiares inquiridos, verifica-se que a grande maioria se enquadra no escalão até aos 871,52€, 79% do total (155 agregados), proporção que oscila entre os 50% das uniões de freguesia de Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas e Mouraz e Vila Nova da Rainha (3 e 4 agregados, respetivamente) e os 100% das freguesias de Guardão (1 agregado), Lobão da Beira e Molelos (5 agregados em cada uma) e das uniões de freguesias de Caparrosa e Silvares e São João do Monte e Mosteirinho (5 e 4 agregados, respetivamente). Importa referir a existência de um número considerável de agregados familiares onde se considera não existir qualquer tipo de rendimento, que ronda um quinto dos agregados entrevistados (38 agregados).

Quadro 18 – Rendimento médio mensal dos agregados familiares – Levantamento das Carências Habitacionais

| Unidade territorial | Agregados familiares | Rendimento Médio Mensal | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|-----|--------------------|------|--------------------------|------|---------------------------|-----|
| | | Sem rendimento | | Inferior a 435,76€ | | Entre 435,76€ e 1307,28€ | | Entre 1307,28€ e 1743,04€ | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Tondela (Concelho) | 195 | 38 | 19% | 56 | 29% | 89 | 46% | 7 | 4% |
| Campo de Besteiros | 4 | 1 | 25% | 1 | 25% | 2 | 50% | -- | -- |
| Canas de Santa Maria | 3 | -- | -- | 1 | 33% | 2 | 67% | -- | -- |
| Castelões | 10 | 1 | 10% | 5 | 50% | 3 | 30% | -- | -- |
| Dardavaz | 5 | 1 | 20% | 2 | 40% | -- | -- | 2 | 40% |
| Ferreiros do Dão | 6 | -- | -- | -- | -- | 6 | 100% | -- | -- |
| Guardão | 1 | -- | -- | 1 | 100% | -- | -- | -- | -- |
| Lajeosa do Dão | 5 | 1 | 20% | 1 | 20% | 3 | 60% | -- | -- |
| Lobão da Beira | 3 | -- | -- | 2 | 67% | 1 | 33% | -- | -- |
| Molelos | 5 | 1 | 20% | 3 | 60% | 1 | 20% | -- | -- |
| Parada de Gonta | 4 | -- | -- | 2 | 50% | 1 | 25% | 1 | 25% |
| Santiago de Besteiros | 4 | 1 | 25% | 1 | 25% | 2 | 50% | -- | -- |
| Tonda | 21 | -- | -- | 9 | 43% | 11 | 52% | -- | -- |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 9 | 3 | 33% | 4 | 44% | 2 | 22% | -- | -- |
| UF Caparrosa e Silvares | 5 | 2 | 40% | 2 | 40% | 1 | 20% | -- | -- |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 8 | 1 | 13% | 2 | 25% | 2 | 25% | 3 | 38% |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 4 | -- | -- | 4 | 100% | -- | -- | -- | -- |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 9 | 1 | 11% | 3 | 33% | 5 | 56% | -- | -- |
| UF Tondela e Nandufe | 83 | 24 | 29% | 11 | 13% | 45 | 54% | 1 | 1% |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 6 | 1 | 17% | 2 | 33% | 2 | 33% | -- | -- |

Considerando agora a parte do inquérito relativa à caracterização dos alojamentos, refira-se que o mesmo discrimina a tipologia habitacional, o regime de ocupação, as características genéricas da habitação e dados relativos à insalubridade e insegurança, à sobrelotação e à inadequação dos alojamentos às condições físicas dos seus ocupantes.

A maioria dos agregados familiares inquiridos (75%) reside em habitações unifamiliares (146 agregados dos 195 entrevistados), sendo a união de freguesias de Tondela e Nandufe a única unidade territorial onde esse valor é inferior à média concelhia (52% dos agregados). Relativamente às tipologias habitacionais, verifica-se uma prevalência de agregados familiares em alojamentos do tipo “T2” e “T3 ou mais” (80 e 74 agregados, respetivamente), seguindo-se a tipologia do tipo “T1” e “T0” (14 e 5 agregados, respetivamente).



Os dados apurados revelam, ainda, que nas freguesias de Lobão da Beira e Santiago de Besteiros e nas uniões de freguesias de Caparrosa e Silves, São Miguel do Outeiro e Sabugosa e Tondela e Nandufe se encontram referenciados agregados familiares (sete agregados) a residir em barracas, tendas ou outras soluções habitacionais não convencionais.

No que concerne a forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a maioria é propriedade dos ocupantes, aproximadamente 50% dos inquiridos. Dezassete agregados familiares (9% dos casos) recorrem ao arrendamento privado, e 41 agregados ao arrendamento público, com rendas mensais que oscilam entre valores de 5€ e 340€, valores que, com poucas exceções, se enquadram no valor médio mensal de encargos com arrendamento extraído dos resultados do Censos de 2011 (231€). Adicionalmente, estão ainda indicados dois casos de coabitação, estando um deles associado a alojamento ocupado pelos proprietários, e dois casos de ocupação clandestina.

Os alojamentos analisados no âmbito do presente levantamento apresentam, na sua maioria, um estado de conservação de nível 2 e 3, com a identificação de anomalias ligeiras ou médias (cerca de 50%, correspondendo a 98 alojamentos), seguindo-se os alojamentos com um estado de conservação de nível 4 e 5 (anomalias graves e muito graves) (aproximadamente 29%, correspondendo a 57 alojamentos). Os elementos construtivos mais representados na identificação das anomalias (de todos os tipos) dizem respeito às coberturas (107 alojamentos), às paredes e caixilharias e portas (99 alojamentos cada), aos pavimentos (78 alojamentos) e aos equipamentos sanitários e de cozinha (65 e 63 alojamentos, respetivamente).

O levantamento efetuado permitiu identificar a existência de carências habitacionais relacionadas, maioritariamente, com “insalubridade e insegurança” dos alojamentos, nomeadamente no que respeita à falta de condições de habitabilidade e a estados de conservação de alojamentos com anomalias graves e muito graves (42% e 29% dos alojamentos levantados, respetivamente).

Considerando os dados do inquérito que permitem a identificação das habitações enquadradas em cada uma das tipologias de carência habitacional, verifica-se que no que concerne as carências relacionadas com a “insalubridade e insegurança” (através do cruzamento dos dados relativos ao estado de conservação das habitações com os dados das habitações sem condições de habitabilidade), se identifica um total de 87 alojamentos (45% do total das habitações alvo de levantamento) que apresentam carências a este nível.

Relativamente às carências relacionadas com problemas de “sobrelotação”, os dados do levantamento revelam que em 28 alojamentos (14% do total) falta, pelo menos, uma divisão.

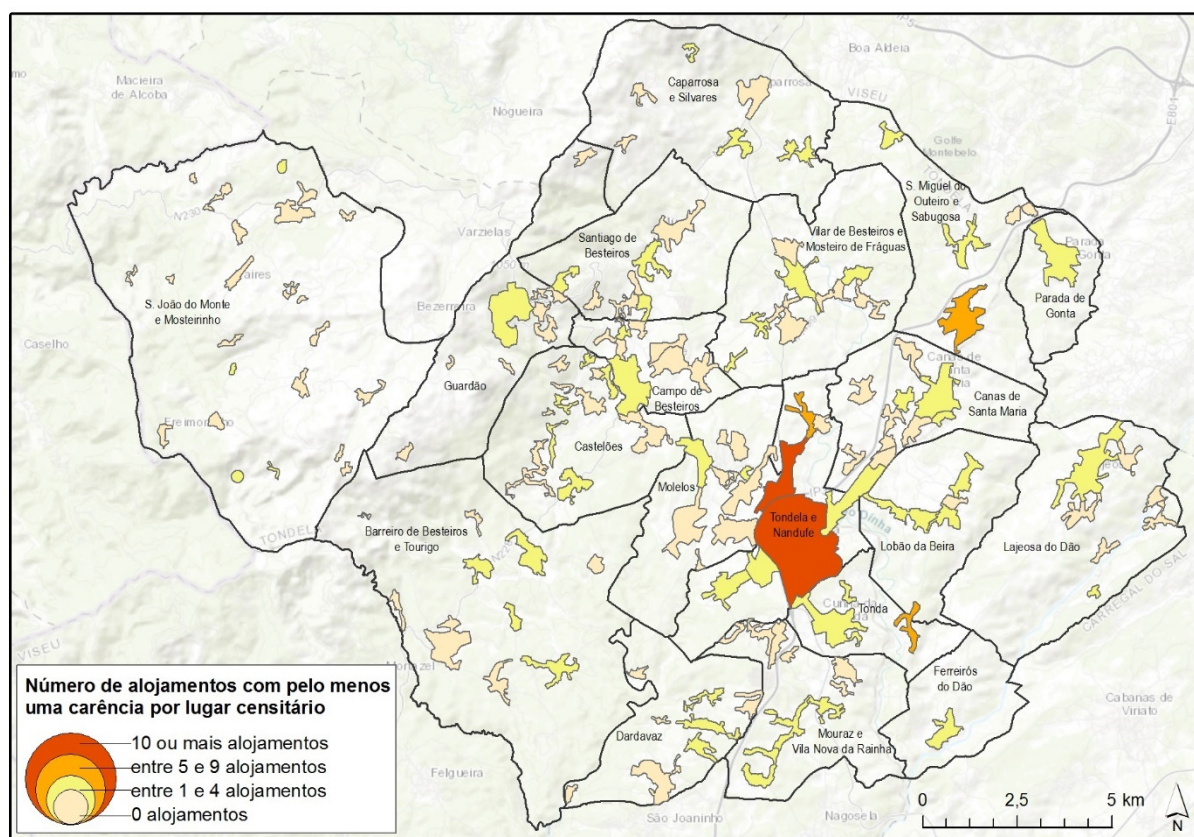
A existência de carências relativas à “inadequação” dos alojamentos às necessidades das pessoas com incapacidade que neles residem, afeta, de acordo com os dados do levantamento, 51 alojamentos (26% do total), quando se considera a existência de barreiras no acesso aos pisos das habitações e/ou no acesso e circulação nas áreas interiores dos alojamentos, devido a dimensões reduzidas, que impedem/condicionam o seu uso por pessoas com incapacidade.

Quadro 19 – Quadro síntese das carências habitacionais

| Unidade territorial | Alojamentos | Insalubridade e Insegurança | | Sobrelotação | | Inadequação | | Com pelo menos uma carência | |
|--|-------------|-----------------------------|------|--------------|------|-------------|------|-----------------------------|------|
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Tondela (Concelho) | 195 | 87 | 45 | 28 | 14,4 | 51 | 26,2 | 127 | 65,0 |
| Campo de Besteiros | 4 | 4 | 100 | 1 | 25,0 | 1 | 25,0 | 4 | 100 |
| Canas de Santa Maria | 3 | 2 | 66,7 | 1 | 33,3 | 3 | 100 | 3 | 100 |
| Castelões | 10 | 8 | 80,0 | 3 | 30,0 | 5 | 50,0 | 9 | 90,0 |
| Dardavaz | 5 | -- | -- | 2 | 40,0 | 1 | 20,0 | 3 | 60,0 |
| Ferreirós do Dão | 6 | -- | -- | 1 | 16,7 | 1 | 16,7 | 2 | 33,3 |
| Guardão | 1 | 1 | 100 | -- | -- | 1 | 100 | 1 | 100 |
| Lobão da Beira | 5 | 2 | 40,0 | 3 | 60,0 | 1 | 20,0 | 5 | 100 |
| Lajeosa do Dão | 3 | 1 | 33,3 | -- | -- | 3 | 100 | 3 | 100 |
| Molelos | 5 | 4 | 80,0 | -- | -- | -- | -- | 4 | 80,0 |
| Parada de Gonta | 4 | 1 | 25,0 | 2 | 50,0 | -- | -- | 2 | 50,0 |
| Santiago de Besteiros | 4 | 4 | 100 | -- | -- | 1 | 25,0 | 4 | 100 |
| Tonda | 21 | 8 | 38,1 | 1 | 4,8 | 4 | 19,0 | 10 | 47,6 |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 9 | 5 | 55,6 | -- | -- | -- | -- | 5 | 55,6 |
| UF Caparrosa e Silvares | 5 | 5 | 100 | 2 | 40,0 | 2 | 40,0 | 5 | 100 |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 4 | 4 | 100 | 1 | 25,0 | 2 | 50,0 | 4 | 100 |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 8 | 2 | 25,0 | 3 | 37,5 | 4 | 50,0 | 7 | 87,5 |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 9 | 4 | 44,4 | 3 | 33,3 | 3 | 33,3 | 8 | 88,9 |
| UF Tondela e Nandufe | 83 | 27 | 33,0 | 4 | 4,8 | 17 | 20,5 | 43 | 52,0 |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 6 | 5 | 83,3 | 1 | 16,7 | 2 | 33,3 | 5 | 83,3 |

Globalmente, verifica-se que 68 alojamentos (35% do total) não apresentam qualquer tipo de carência, sendo que os restantes 127 alojamentos (65% do total) apresentam pelo menos uma carência habitacional (insalubridade e insegurança, ou sobrelotação ou inadequação). No universo dos alojamentos inquiridos, destacam-se seis alojamentos (3% dos alojamentos com carências) onde se sobrepõem os três tipos de carências habitacionais. Verifica-se, ainda, que existem 23 habitações onde as carências de “insalubridade e insegurança” acumulam com carências ao nível da “inadequação” e 12 alojamentos onde aos problemas de “sobrelotação” se sobrepõem carências relacionadas com “insalubridade e insegurança”.

Figura 14 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com pelo menos uma carência habitacional



2.3.2. Insalubridade e Insegurança

No âmbito do levantamento municipal levado a cabo, a identificação de um alojamento como tendo carências do tipo “insalubridade e insegurança” está dependente de o local, construído ou não, em que a pessoa ou o agregado familiar vive, estar destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene, o que é aferido pela existência (ou inexistência) de condições mínimas de habitabilidade¹⁷ e pelo estado de conservação da fração ou edifício.

¹⁷ A Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, fixa as condições mínimas de habitabilidade:

- 1) Os compartimentos das habitações, com exceção apenas dos casos previstos no n.º 2.º, n.os 4) e 5), não poderão ter área inferior a 8 m²;
- 2) Nas habitações com menos de 5 compartimentos um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10,5 m²;
- 3) Nas habitações com 5 ou mais compartimentos haverá pelo menos 2 com 10,5 m² de área;
- 4) Nas habitações com mais de 4 ou mais de 6 compartimentos poderá haver, respetivamente, 1 ou 2 compartimentos com área reduzida a 7 m²;
- 5) No número de compartimentos referidos nos números anteriores não se incluem os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar;
- 6) O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 5 m², podendo, no entanto, reduzir-se este limite a 4 m², quando o número de compartimentos, excluídos os referidos no n.º 2.º, n.º 5), for inferior a 4;
- 7) Os compartimentos das habitações, com exclusão dos referidos no n.º 2.º, n.º 5), deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura e que na respetiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8 m, podendo, contudo, baixar até 1,6 m, no caso das cozinhas com área inferior a 5 m²;
- 8) O pé-direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,35 m;
- 9) Quando os sótãos, águas-furtadas e mansardas possam ser utilizadas para fins de habitação, nos termos do disposto no artigo 79.º do RGEU, será permitido que os respetivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo referido no n.º 2.º, n.º 8), só metade da sua área;
- 10) A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,9 m;

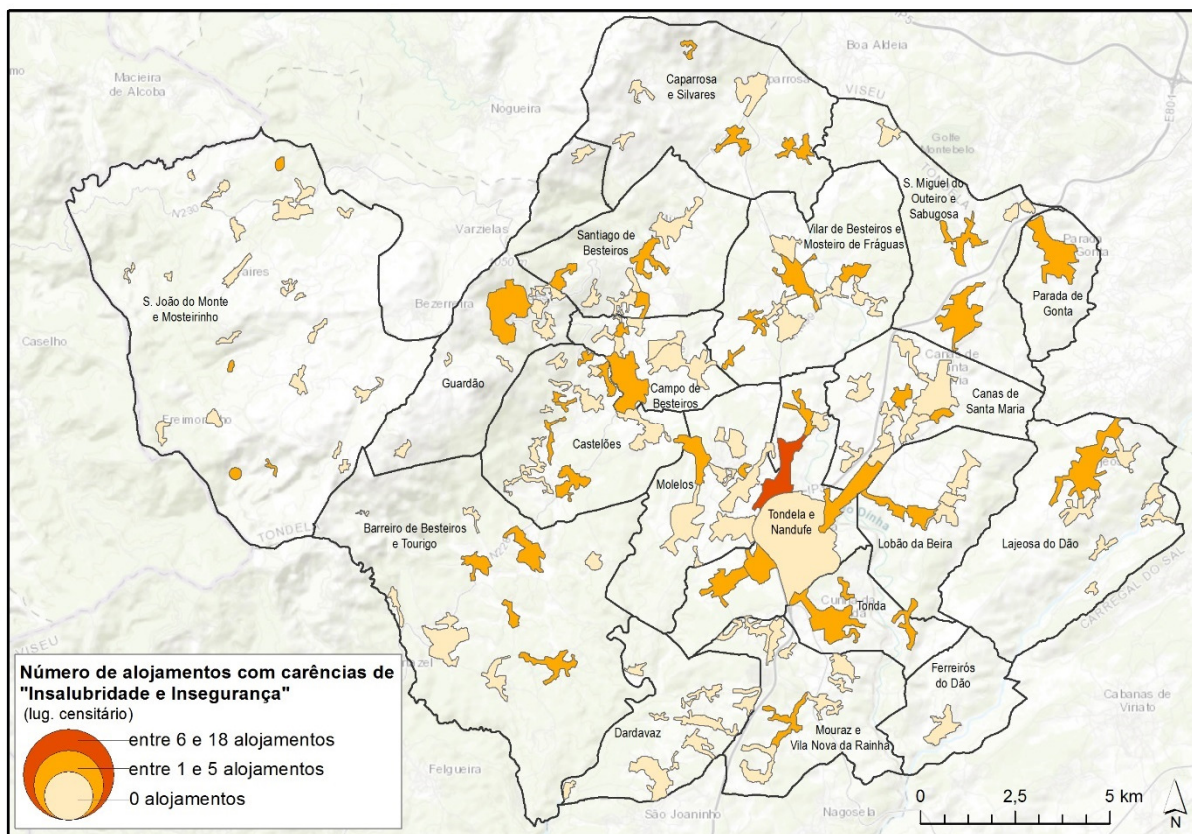
O levantamento levado a cabo pelos serviços municipais revela a existência de 87 alojamentos com problemas de “insalubridade e insegurança”, considerando como fatores determinantes, para o apuramento deste indicador, os dados relativos ao estado de conservação dos alojamentos (níveis 4 e 5) e a análise global dos alojamentos considerando os critérios para determinar as condições mínimas de habitabilidade já referidos. Este valor corresponde a cerca de 45% dos alojamentos levantados (Quadro 20), localizando-se estes em todas as freguesias com exceção de Dardavaz e Ferreirós do Dão, mais prevalentes, ainda assim, nas freguesias de Castelões (8 alojamentos) e Tonda (8 alojamentos) e na união de freguesias de Tondela e Nandufe (27 alojamentos).

As habitações identificadas como apresentando carências de “insalubridade e insegurança” são, maioritariamente, do tipo unifamiliar (77 alojamentos) e propriedade do ocupante (48 alojamentos). Numa análise ao nível da freguesia, verifica-se uma proporção semelhante no que se refere aos alojamentos sem condições de habitabilidade, em particular, no que diz respeito à grande prevalência de habitação unifamiliar propriedade do ocupante e reduzida expressão do alojamento em regime de arrendamento privado ou público. Neste último caso, destaca-se a união de freguesias de Tondela e Nandufe onde apenas 4 dos 27 alojamentos identificados com carências de “insalubridade e insegurança” são propriedade do ocupante. As soluções habitacionais não convencionais concentram-se nas freguesias de Lobão da Beira e Parada de Gonta e nas uniões de freguesias de Caparrosa e Silves, São Miguel do Outeiro e Sabugosa e Tondela e Nandufe, nos lugares de Caparrosinha, Carvalhal, Lomba, Santiago de Besteiros, Várzea e Sabugosa, existindo, neste último, dois alojamentos nesta tipologia. Quanto a outras formas de ocupação dos alojamentos com problemas de “insalubridade e insegurança”, identificam-se, ainda, dois casos de coabitação, nos lugares de Parada de Gonta e Vila Nova da Rainha, e dois casos de ocupação clandestina em Lomba, lugares que integram a freguesia de Parada de Gonta, e as uniões de freguesias de Mouraz e Vila Nova da Rainha e Tondela e Nandufe, respetivamente.

A maioria das anomalias registadas nestes alojamentos dizem respeito a problemas detetados nas coberturas (66 alojamentos), caixilharias e portas (64 alojamentos), paredes (60 alojamentos), pavimentos (54 alojamentos) e equipamentos sanitários (52 alojamentos) (Quadro 20). Na maioria dos casos, estas anomalias apresentam um carácter grave (nível 4) ou muito grave (nível 5). Importa referir que 12 alojamentos apresentam anomalias em todos os elementos construtivos, na sua maioria graves (nível 4) e muito graves (nível 5).

-
- 11) Nos edifícios coletivos de habitação com mais de 2 pisos ou 4 habitações servidas pela mesma escada admite-se que a largura dos lanços de escada se reduza a 1 m, desde que não se situem entre paredes;
 - 12) Os patins não poderão ter largura inferior à dos lanços e os degraus das escadas terão como largura mínima 0,22 m e altura máxima 0,193 m;
 - 13) Admite-se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de 4 compartimentos.

Figura 15 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “insalubridade e insegurança”



Nos alojamentos com carências ao nível da “insalubridade e insegurança” residem, maioritariamente, pequenos agregados familiares, principalmente agregados compostos por uma, duas ou três pessoas (47 dos quais incluem pessoas com mais de 65 anos, 24 incluem desempregados e 9 incluem pessoas com incapacidade/deficiência) estando indicados rendimentos médios mensais que oscilam entre os 139€ e os 1.270€ (Quadro 20).

O facto de a maioria dos alojamentos serem propriedade dos ocupantes, associado a debilidades socioeconómicas e a agregados familiares que são constituídos exclusiva ou quase exclusivamente por pessoas com mais de 65 anos (68 agregados com uma ou duas pessoas e 47 agregados que integram maiores de 65 anos), justificará o significativo número de habitações sem condições de habitabilidade. De facto, a falta de recursos financeiros, bem como o apego a alojamentos, dos quais os residentes são proprietários, pode dificultar a decisão de mudança de residência ou a possibilidade de efetuar obras de conservação/adaptação necessárias à manutenção de condições de habitabilidade.

Por último, importa referir que 12 destas 87 habitações com problemas de “insalubridade e insegurança” se encontram sobrelotadas.

Quadro 20 – Quadro resumo – Situações de “insalubridade insegurança”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) |
|--|---|--------------------|
| Insalubridade e Insegurança | | 87 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 41 |
| | 2 pessoas | 27 |
| | 3 pessoas | 12 |
| | 4 pessoas | 3 |
| | 5 ou mais pessoas | 2 |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 9 |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 47 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 24 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 25 |
| | Valor mínimo e máximo | 139€ - 1.270€ |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 77 |
| | Edifício multifamiliar | -- |
| | Solução não convencional | 7 |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 48 |
| | Arrendamento privado | 11 |
| | Arrendamento público | 10 |
| | Coabitação | 2 |
| | Clandestinos | 2 |
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo “T0” | 5 |
| | Tipo “T1” | 11 |
| | Tipo "T2" | 30 |
| | Tipo "T3 ou mais" | 28 |
| | Sem informação | 12 |
| Anomalias - Nível | N1 – Muito Ligeiras | 2 |
| | N2 - Ligeiras | 3 |
| | N3 - Médias | 12 |
| | N4 - Graves | 28 |
| | N5 - Muito Graves | 29 |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 39 |
| | Cobertura | 66 |
| | Paredes | 60 |
| | Revestimento de Pavimentos | 54 |
| | Caixilharias e Portas | 64 |
| | Equipamento Sanitário | 52 |
| | Equipamento de Cozinha | 45 |
| | Instalação de Distribuição de Água | 44 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 42 |
| | Instalação Elétrica | 40 |

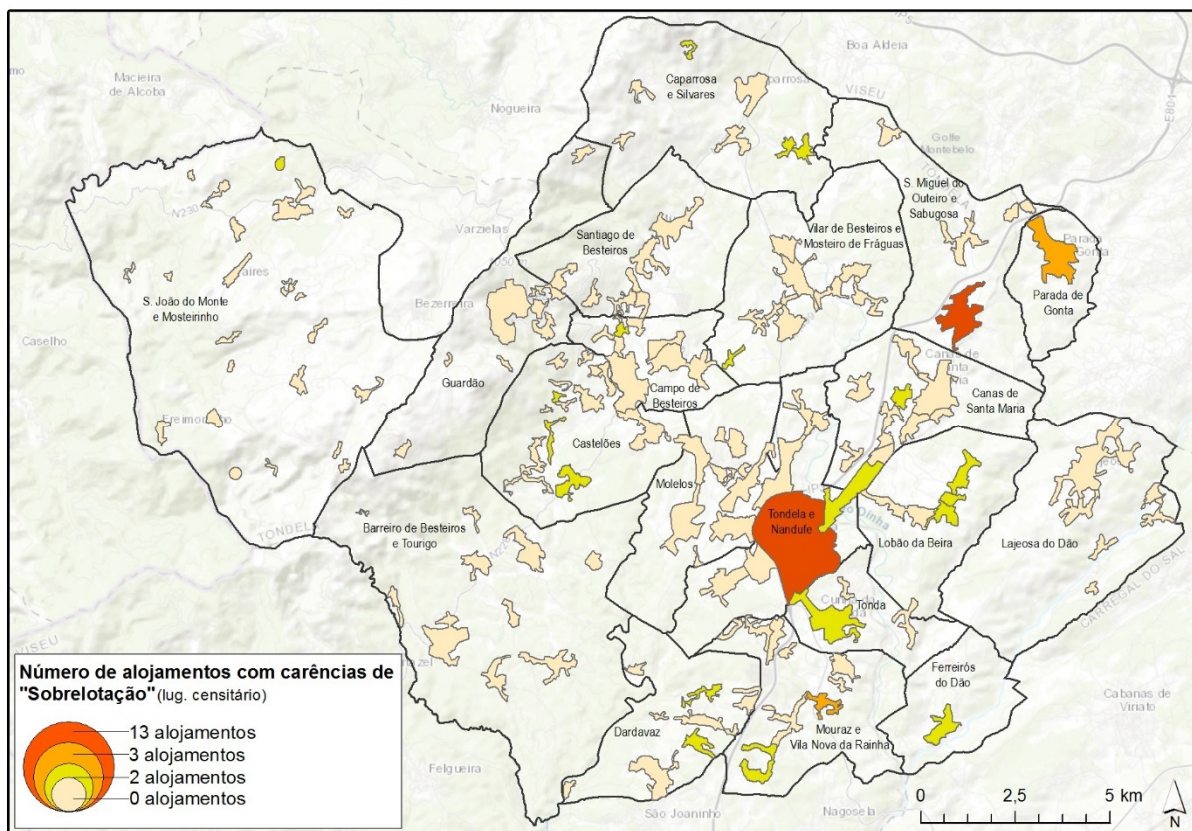
2.3.3. Sobrelotação

De acordo com os dados obtidos no Levantamento das Carências Habitacionais, existem no concelho de Tondela 28 alojamentos sobrelotados (14% do total dos alojamentos analisados). Por sobrelotação de uma habitação entende-se a insuficiência de divisões num espaço de habitação (uma ou mais divisões), que se apura através da relação entre a composição do agregado familiar e o número de divisões da habitação.

A maioria dos agregados familiares que se encontram em situação de sobrelotação são constituídos por três ou mais pessoas, sendo que 12 incluem desempregados, 16 incluem pessoas com mais de 65 anos e cinco integram pessoas com incapacidade ou deficiência. Os agregados nesta situação de carência habitacional enquadram-se em escalões de rendimento médio mensal até aos 1.600€, correspondendo os valores acima de 1.000€, essencialmente, a agregados familiares de maior dimensão.

A sobrelotação encontra-se quase totalmente circunscrita a alojamentos unifamiliares (24 alojamentos), na sua maioria propriedade dos ocupantes (18 alojamentos), incluídos em tipologias do tipo “T2” e “T3 ou mais” e com um estado de conservação maioritariamente enquadrado no nível 3 (9 alojamentos) e nível 5 (7 alojamentos) (anomalias médias e muito graves).

Figura 16 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “sobrelotação”



Os elementos construtivos onde são identificadas mais anomalias dizem respeito às paredes e caixilharias e portas (20 alojamentos para cada elemento), coberturas (18 alojamentos), pavimentos e equipamentos de cozinha (15 alojamentos) e equipamentos sanitários (13 alojamentos). Importa referir que dois dos 28 alojamentos sobrelotados apresentam anomalias graves ou muito graves em todos os elementos construtivos, e 12 apresentam carências relacionadas com “insalubridade e

insegurança”. Nestes alojamentos são, também, identificados problemas de inadequação face às necessidades de pessoas com incapacidade física ou deficiência, quer no acesso ao piso da habitação, quer quanto à dimensão de vãos e áreas interiores (10 alojamentos).

Quadro 21 – Quadro resumo – Situações de “sobrelotação”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) |
|--|---|--------------------|
| Sobrelotados | | 28 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 4 |
| | 2 pessoas | 2 |
| | 3 pessoas | 7 |
| | 4 pessoas | 8 |
| | 5 ou mais pessoas | 7 |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 5 |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 16 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 12 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 1 |
| | Valor mínimo e máximo | 220€ - 1.600€ |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 24 |
| | Edifício multifamiliar | 3 |
| | Solução não convencional | 1 |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 18 |
| | Arrendamento privado | 3 |
| | Arrendamento público | 3 |
| | Coabitação | 1 |
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo “T0” | 3 |
| | Tipo “T1” | 2 |
| | Tipo “T2” | 12 |
| | Tipo “T3 ou mais” | 11 |
| | Sem informação | -- |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 6 |
| | Cobertura | 18 |
| | Paredes | 20 |
| | Revestimento de Pavimentos | 15 |
| | Caixilharias e Portas | 20 |
| | Equipamento Sanitário | 13 |
| | Equipamento de Cozinha | 15 |
| | Instalação de Distribuição de Água | 10 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 9 |
| | Instalação Elétrica | 7 |



2.3.4. Inadequação a Pessoas com Incapacidade ou Deficiência

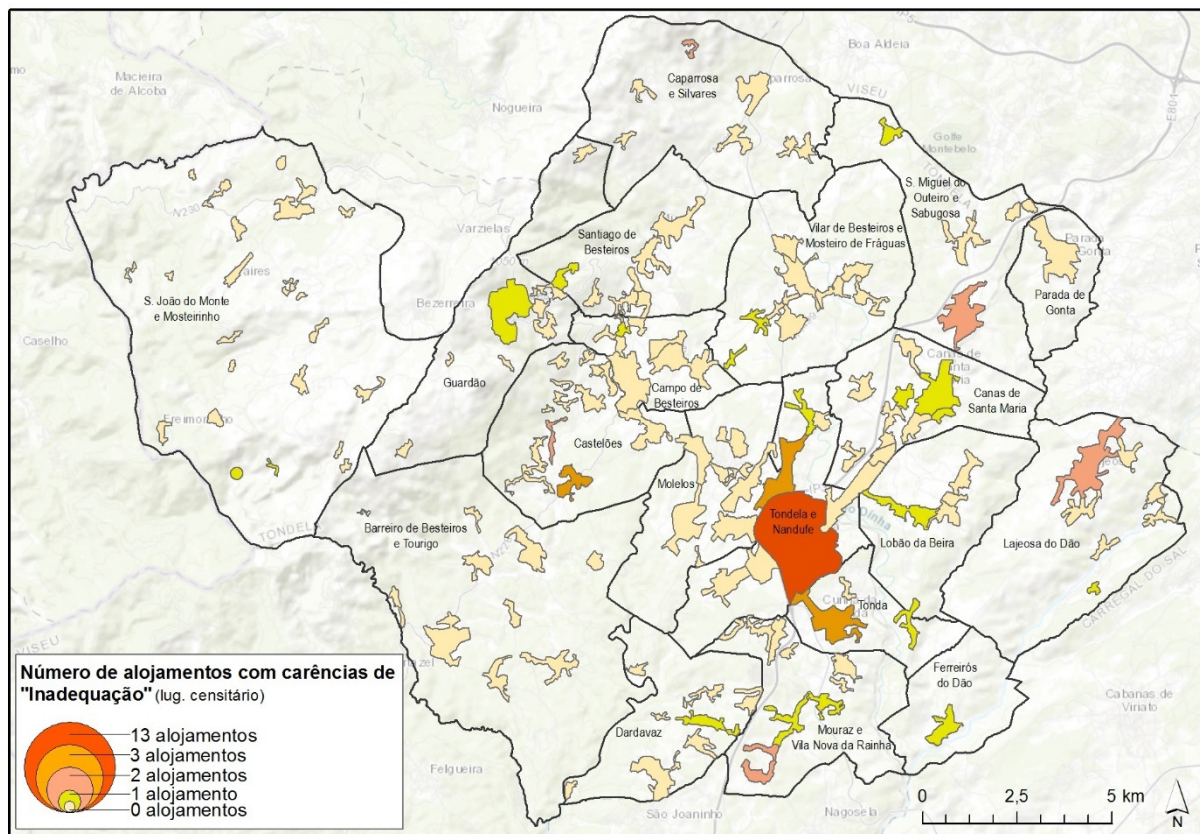
A inadequação de uma habitação encontra-se definida pela incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela habitam, em particular quando de consideram casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, residentes em espaços onde existem barreiras no acesso ao piso da habitação e/ou onde as medidas dos vãos e áreas interiores impedem a circulação e utilização dos espaços de forma ajustada às características específicas de quem nelas reside.

O levantamento de campo efetuado levou à identificação de 51 alojamentos (26% dos alojamentos levantados) com barreiras no acesso ao piso do alojamento (acesso exterior) e/ou no interior das habitações (áreas e vãos de reduzida dimensão que não permitem a utilização e/ou circulação da/na habitação), configurando, deste modo, debilidades no âmbito da inadequação das habitações a pessoas com incapacidades físicas ou deficiência. Em 50 destas habitações, a inadequação dá-se pela presença de barreiras no acesso exterior e em 36 alojamentos este problema verifica-se a nível interno, sendo que em 35 habitações estas debilidades ocorrem de forma simultânea.

A maioria dos alojamentos com problemas de “inadequação” são propriedade dos ocupantes (27 habitações) e 13 são ocupadas através de arrendamento público o que conjugado com os baixos rendimentos mensais – entre 139€ e 1.600€ (com uma média de 622 euros por agregado familiar, incluindo 3 agregados aparentemente sem rendimentos) – não contribui para que haja disponibilidade financeira para a execução de obras de adaptação das habitações às eventuais necessidades físicas dos seus ocupantes. Apesar de apenas serem identificados 17 agregados familiares que incluem pessoas com incapacidade física ou deficiência, 43 agregados familiares incluem pessoas com 65 e mais anos (uma esmagadora maioria dos quais compostos inteira e/ou parcialmente por pessoas desta faixa etária), o que contribui para que se considere como inadequados um grande número de alojamentos, dadas as prováveis limitações dos ocupantes.

A maioria dos alojamentos com problemas de “inadequação” apresenta anomalias muito graves (11 alojamentos), seguida pelas habitações com anomalias médias e graves. Do conjunto de alojamentos com inadequação exterior e/ou interior, 10 encontram-se sobrelotados, incluindo 4 alojamentos residência de pessoas com deficiência e 8 onde habitam agregados familiares que incluem pessoas maiores de 65 anos.

Importa ainda referir que, dos alojamentos com problemas de “inadequação”, 23 habitações também apresentam carências ao nível da “insalubridade e insegurança”, encontrando-se distribuídos por todas as freguesias, com exceção das freguesias de Dardavaz, Ferreirós do Dão, Molelos e Parada de Gonta e a união de freguesias de Barreiro de Besteiros e Tourigo.

Figura 17 – Distribuição territorial, por lugar censitário, das habitações com carências de “inadequação”

Quadro 22 – Quadro resumo – Situações de “inadequação”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) |
|--|----------------------------------|--------------------|
| Inadequação | Total | 51 |
| | Acesso à habitação | 50 |
| | Utilização e circulação interior | 36 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 16 |
| | 2 pessoas | 20 |
| | 3 pessoas | 8 |
| | 4 pessoas | 3 |
| | 5 ou mais pessoas | 4 |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 17 |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 43 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 10 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 3 |
| | Valor mínimo e máximo | 139€ - 1.600€ |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 38 |
| | Edifício multifamiliar | 12 |
| | Solução não convencional | 1 |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 27 |
| | Arrendamento privado | 6 |
| | Arrendamento privado | 13 |



| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) |
|----------------------------|---|--------------------|
| | Coabitação | 1 |
| | Clandestinos | -- |
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo "T0" | -- |
| | Tipo "T1" | 7 |
| | Tipo "T2" | 22 |
| | Tipo "T3 ou mais" | 20 |
| | Sem informação | 2 |
| | | |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 13 |
| | Cobertura | 27 |
| | Paredes | 29 |
| | Revestimento de Pavimentos | 24 |
| | Caixilharias e Portas | 28 |
| | Equipamento Sanitário | 20 |
| | Equipamento de Cozinha | 21 |
| | Instalação de Distribuição de Água | 16 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 16 |
| | Instalação Elétrica | 13 |

2.3.5. Núcleos Degradados e Núcleos Precários

Além das carências habitacionais de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação”, o levantamento efetuado permite uma identificação de alguns locais onde o número e a concentração relativa dos alojamentos com carências os qualificam como núcleos de concentração de situações de carência habitacional.

Estes núcleos de concentração de situações de carência habitacional podem, pelas suas características, ser integrados nas categorias “núcleos degradados” ou “núcleos precários”, as quais remetem para as situações específicas previstas nos artigos 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

Os três núcleos com concentração de situações de carência habitacional localizam-se, exclusivamente, na união de freguesias de Tondela e Nandufe. Nestes núcleos foram levantados 38 alojamentos, ainda que em alguns casos esse levantamento tenha sido apenas parcial (por impossibilidade de inquérito direto aos residentes)¹⁸.

Apresentam-se, de seguida, de forma resumida, os “núcleos degradados” e os “núcleos precários” identificados com base na informação recolhida através do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais.

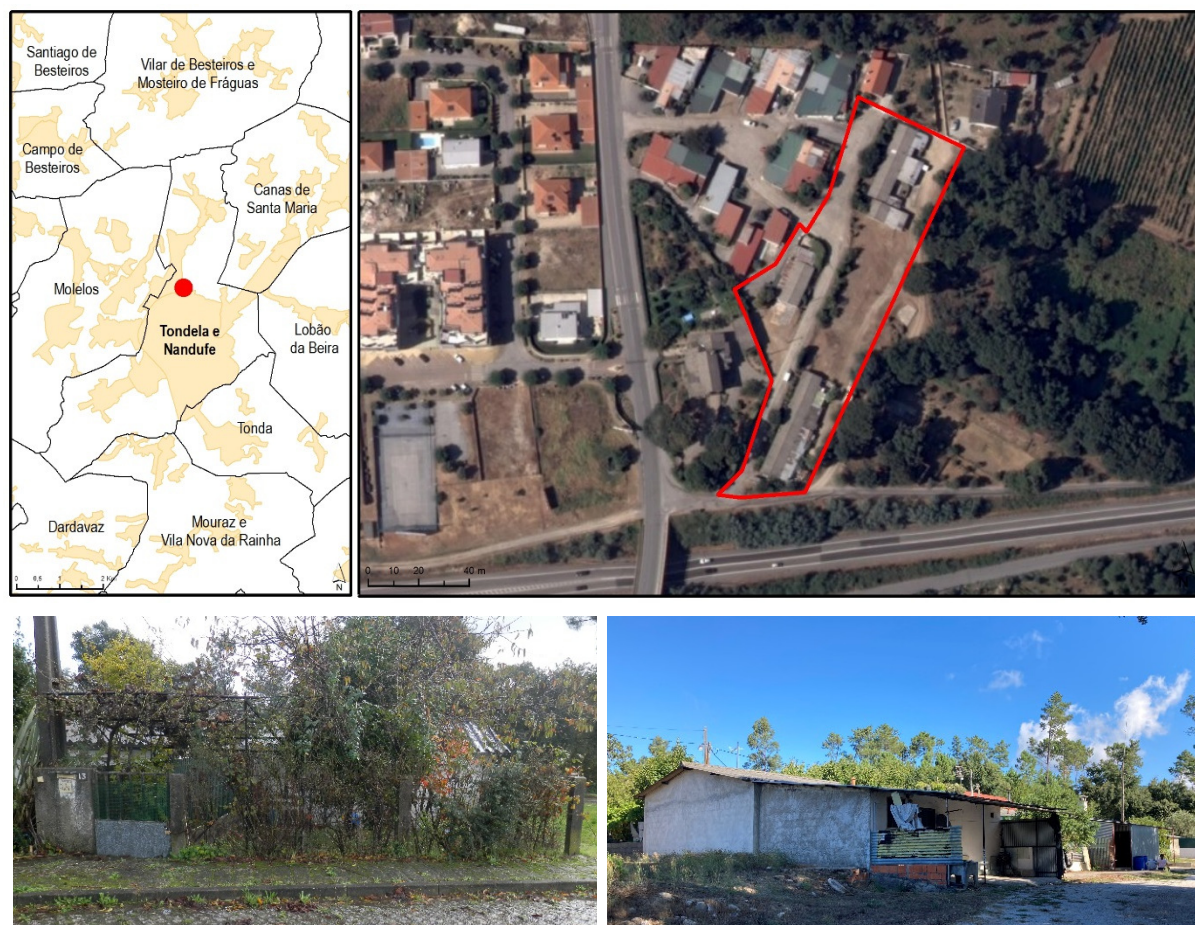
¹⁸ Os alojamentos identificados nestes núcleos, encontram-se já contabilizados, parcialmente, nas análises elaborados por tipologia de carência, efetuadas anteriormente, sempre que os mesmos apresentavam as referidas carências, nomeadamente “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação”.

NÚCLEOS DEGRADADOS

O **Bairro Fundo Fomento** foi considerado como “núcleo degradado”, entendendo-se como tal o conjunto de “*peças e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com identidade própria e diferenciada no espaço urbano (...)*”, de acordo com o número 1 do Artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

O Bairro Fundo Fomento é constituído por dez habitações unifamiliares em banda em conjuntos variáveis localizadas a nascente da Avenida São João e do Bairro da Noruega, residência de dez pessoas. Este bairro, construído antes de 1980, é, na sua maioria, propriedade da Câmara Municipal, estando dotado de infraestruturas e sendo as habitações anteriores a 1980. Todas as habitações que constituem o bairro apresentam anomalias de vários níveis, estando identificadas carências que se fazem sentir ao nível da “insalubridade e insegurança”. Em todas as habitações estão presentes elementos construtivos que constituem um risco para a saúde dos seus ocupantes, destacando-se as coberturas em fibrocimento e o débil estado das paredes, constituídas por estruturas pré-fabricadas que, passados cerca de 40 anos desde a sua construção, apresentam diversas patologias e não garantem condições de salubridade e segurança aos seus ocupantes.

Figura 18 – Núcleo degradado “Bairro Fundo Fomento”





NÚCLEOS PRECÁRIOS

No Bairro da Noruega e numa pequena área no Bairro de São Cornélio identificaram-se “núcleos de concentração de situações de carência habitacional” correspondentes a núcleos precários, entendendo-se núcleo precário como “o conjunto de construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal, ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por ‘bairro’, ‘núcleo’ ou ‘acampamento’”.

Além das carências objetivas que estes alojamentos integrados nestes núcleos apresentam (e que nem sempre se estendem a todas as habitações), verifica-se que os mesmos se encontram numa situação de ilegalidade, não estando licenciados e/ou não possuindo os seus ocupantes títulos de propriedade das mesmas, havendo a necessidade de prever uma solução habitacional para cada um dos núcleos em questão.

Bairro da Noruega

O Bairro da Noruega é constituído por 25 habitações unifamiliares, residência de aproximadamente 25 pessoas, localizadas a nascente da Avenida São João/Estrada Municipal EM 627. Este bairro teve a sua génese no período da descolonização, pela necessidade de fornecer alojamentos de emergência às famílias regressadas a Portugal durante este processo. Dada a urgência na produção de habitação para estas famílias, foram desenvolvidos programas rápidos e desburocratizados, que, no caso do concelho de Tondela, passaram, entre outros, pela instalação em terrenos municipais de casas prefabricadas oferecidas pelo Estado Norueguês ao Estado Português. Estes alojamentos tinham um carácter temporário, no entanto, essa situação acabou por se tornar, de alguma forma, definitiva, ainda que os ocupantes das habitações nunca tenham conseguido o título de propriedade das mesmas. A maior parte das habitações que integram este bairro foram, apesar da situação de ilegalidade, sujeitas a obras de reabilitação pelos seus ocupantes e foram efetuadas transmissões intergeracionais da sua ocupação, bem como outro tipo de transmissões às quais o Município de Tondela é alheio. No ano 2000, foi proposto aos moradores o seu realojamento em habitações adquiridas pelo município, ou, em alternativa, a sua manutenção nas habitações atuais, sem que estas pudessem ser transmitidas/transacionadas. Com esta medida pretendia-se a demolição das casas prefabricadas à medida que fossem sendo desocupadas. No entanto, houve pouca adesão a este programa e, como já referido, existem ainda 25 habitações ocupadas.

Além das questões da legalidade da propriedade das habitações, dez destes 25 alojamentos apresentam carências ao nível da “insalubridade e insegurança” ou da “inadequação”, sendo que numa das habitações ambas as carências estão presentes. Tendo como objetivo a oferta de soluções habitacionais adequadas a todos os agregados familiares aqui residentes, considera-se que haverá a necessidade de prever uma solução habitacional conjunta, para este núcleo, solucionando as carências habitacionais existentes e repondo a legalidade. Deste modo, prevê-se o realojamento de todos os agregados familiares em novas construções a edificar no mesmo local, após demolição das construções existentes.

Figura 19 – Núcleo precário do Bairro da Noruega


Bairro de São Cornélio

O Bairro de São Cornélio é constituído por várias habitações e localiza-se a sul do Itinerário Principal IP3, sendo que, apesar de atualmente implantado numa área *non aedificandi* associada à via rodoviária, grande parte dos edifícios aí localizados se encontram licenciados, uma vez que foram construídos antes de 1980, obedecendo às condicionantes legais aplicáveis. Ainda assim, neste bairro encontram-se implantadas três habitações de construção mais recente que se considera constituírem um núcleo precário, quer pelas carências habitacionais que apresentam, quer por se encontrarem em situação de ilegalidade, na primeira linha da área *non aedificandi* adjacente ao IP3. Este pequeno núcleo onde residem 11 pessoas é, assim, constituído por duas habitações não convencionais (barracas ou construções abarracadas) de ocupação clandestina, e um alojamento unifamiliar clássico, todos sem condições de habitabilidade. Face a esta situação, haverá a necessidade de prever uma solução habitacional para este pequeno núcleo, que deverá passar pelo realojamento destes agregados familiares noutros locais e a subsequente demolição das construções que agora ocupam.

Estes alojamentos apresentam um estado de conservação de nível 4 e 5, verificando-se a existência de anomalias muito graves em todos os elementos construtivos de um dos alojamentos. As principais carências habitacionais existentes, nestes alojamentos, estão relacionadas com questões de “insalubridade e insegurança”.

Figura 20 – Núcleo precário do Bairro de São Cornélio



2.3.6. Síntese

A análise dos resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais permitiu a identificação de carências habitacionais de uma forma mais precisa e direcionada para a realidade atual do concelho de Tondela, quando comparada com a análise desenvolvida no subcapítulo anterior.

No que concerne as questões de “insalubridade e insegurança”, verifica-se a existência de 87 alojamentos que, globalmente, apresentam carências a este nível, quer por não apresentarem condições de habitabilidade ao nível das áreas e organização das divisões e dos espaços de circulação, quer por apresentarem um estado de conservação de nível 4 ou 5 (anomalias graves e muito graves).

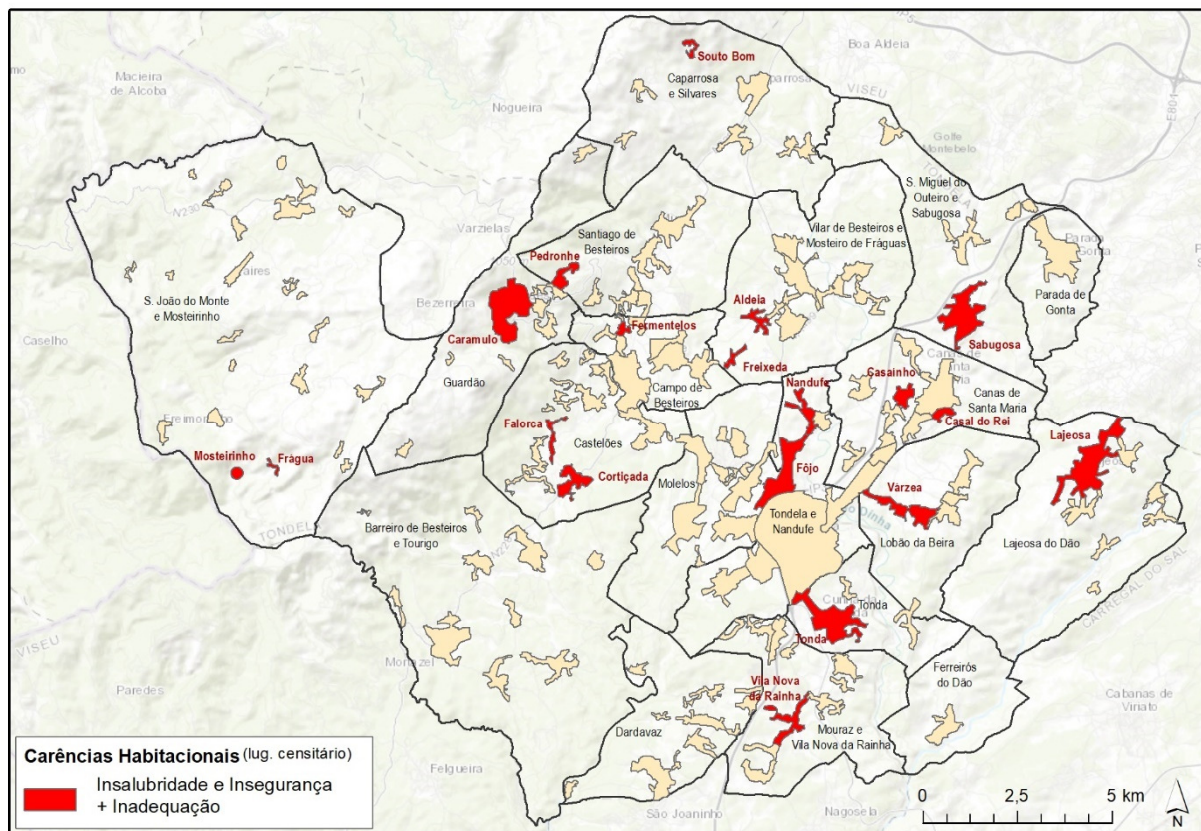
A sobrelotação foi também uma das carências identificadas no levantamento, revelando-se a existência de 28 alojamentos onde falta uma ou mais divisões, para atender às necessidades do agregado familiar. Este valor é substancialmente inferior ao identificado pelo Censos 2011 (691 alojamentos sobrelotados), o que poderá indicar que há um conjunto significativo de habitações sobrelotadas no concelho que não foram sinalizadas pelo levantamento levado a cabo.

Relativamente às carências relativas à “inadequação” dos alojamentos aos residentes com incapacidade ou deficiência, foram identificadas 51 habitações com este problema. Estes resultados são relativamente coerentes com os obtidos na análise dos indicadores *proxy* do Censos 2011, ficando comprovado que existe um número significativo de pessoas a residir em alojamentos inadequados à sua condição física.

Uma das conclusões que mais sobressai no exercício analítico aqui reproduzido tem a ver com o considerável número de habitações que apresentam carências habitacionais múltiplas, isto é, que se integram em mais do que uma tipologia de carência habitacional. A integração das várias tipologias por alojamento levantado revela-se indispensável a uma correta ponderação das soluções habitacionais a promover em cada um dos casos. Assim, é necessário identificar as principais combinações de carências habitacionais e quantificá-las, estabelecendo, desde já, as situações-tipo que deverão ser analisadas na perspetiva da definição das intervenções/medidas que permitirão ultrapassar as carências habitacionais das famílias identificadas no levantamento.

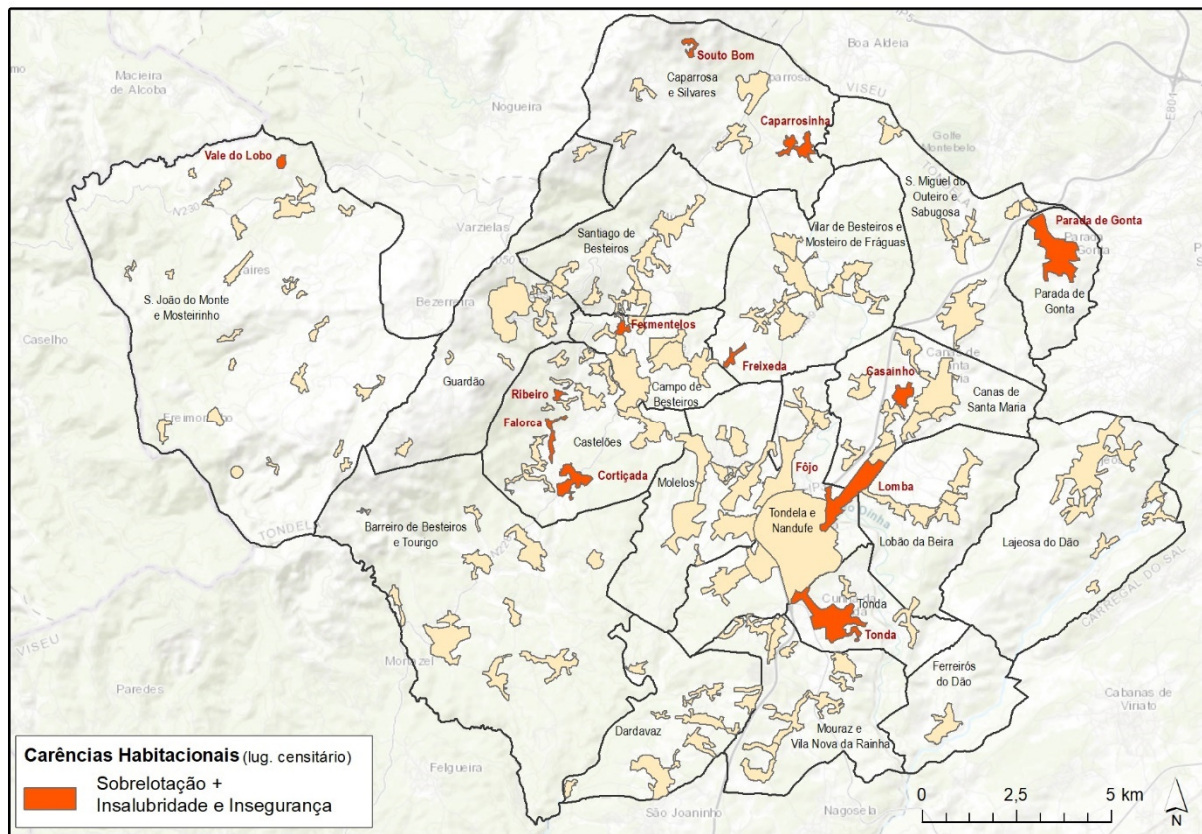
No concelho de Tondela, 23 agregados familiares residem em alojamentos com carências habitacionais ao nível da “insalubridade e insegurança” e (cumulativamente) da “inadequação a pessoas com incapacidade ou deficiência”, distribuídos por 19 lugares do concelho, designadamente: Aldeia, Caramulo, Casainho, Casal do Rei, Cortiçada, Falorca, Fermentelos, Fojo, Frágua, Freixeda, Lajeosa do Dão, Mosteirinho, Nandufe, Pedronhe, Sabugosa, Souto Bom, Tonda, Várzea e Vila Nova da Rainha.

Figura 21 – Lugares censitários com carências de “insalubridade e insegurança” e de “inadequação”



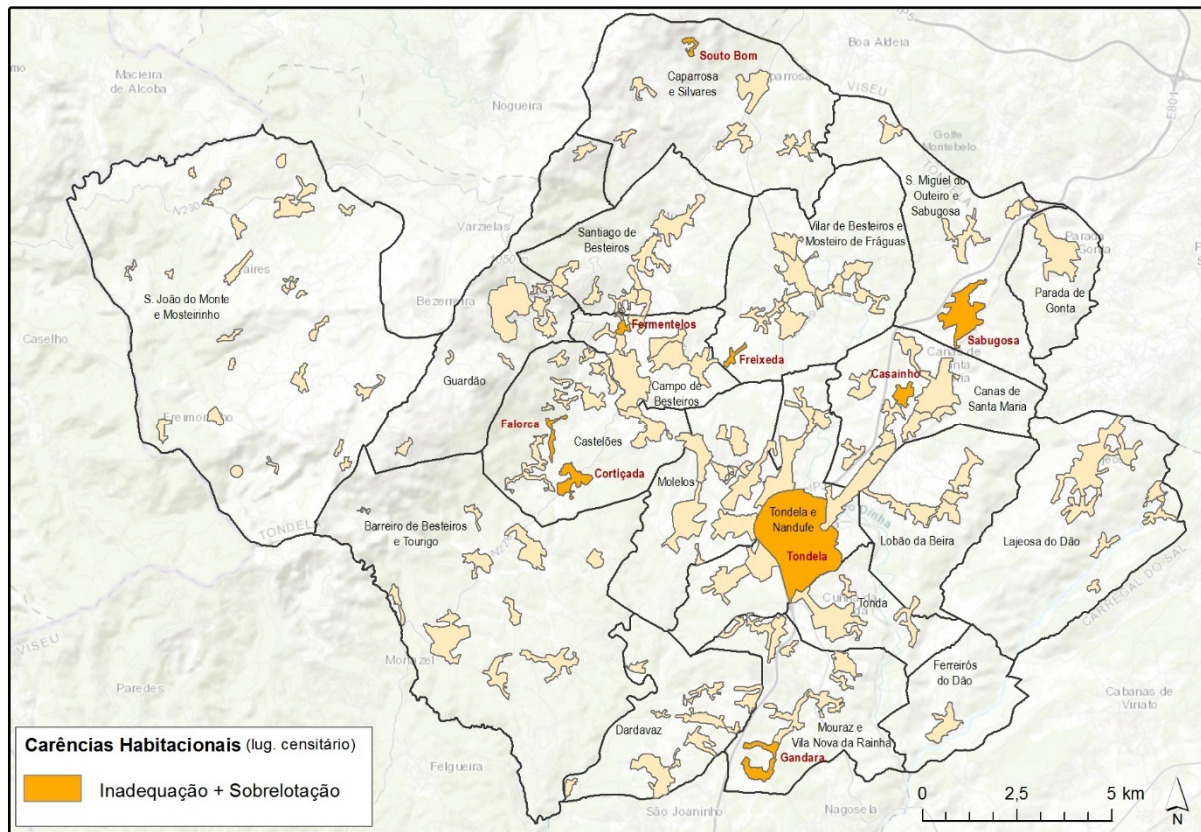
Foram identificados, ainda, 12 agregados familiares, localizados em outros tantos lugares do concelho, a residir em alojamentos onde se sobrepõem carências habitacionais ao nível da “sobrelotação” e da “insalubridade e insegurança”, em particular: Caparrosinha, Casaíno, Cortiçada, Falorca, Fermentelos, Freixeda, Lomba, Parada de Gonta, Ribeiro, Souto Bom, Tonda e Vale do Lobo.

Figura 22 – Lugares censitários com carências de “sobrelotação” e de “insalubridade e insegurança”



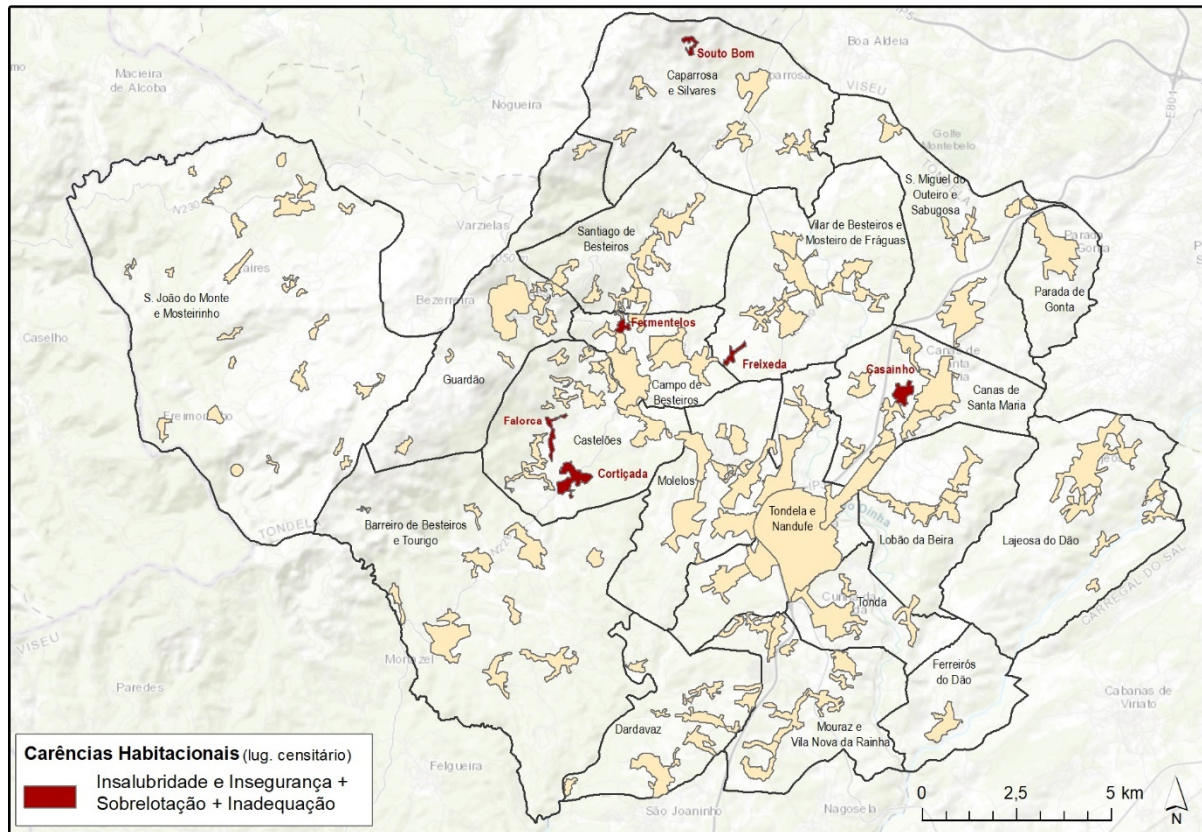
A sobreposição das tipologias de carência habitacional “sobrelotação” e “inadequação das habitações a pessoas com incapacidade ou deficiência” ocorre em 10 das habitações levantadas, as quais se distribuem por 9 lugares censitários, designadamente: Casaíno, Cortiçada, Falorca, Fermentelos, Freixeda, Gândara, Sabugosa, Souto Bom e Tondela.

Figura 23 – Lugares censitários com carências de “sobrelotação” e “inadequação”



Importa, ainda, referir que seis agregados familiares residem em habitações onde todas as tipologias de carência habitacional se sobrepõem, designadamente nos seguintes lugares: Casainho, Cortiçada, Falorca, Fermentelos, Freixeda e Souto Bom.

Figura 24 – Lugares censitários com carências de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação”



Esta análise permitiu, ainda, identificar, três núcleos de concentração de alojamentos com carências, que em um dos casos se configura num “núcleo degradado” e nos restantes se considera como sendo “núcleos precários”, de acordo com o estabelecido no Programa 1º Direito. Assim, identificam-se como “núcleo degradado” o Bairro Fundo Fomento e como “núcleos precários” o Bairro da Noruega e parte do Bairro de São Cornélio. Os núcleos precários identificados incidem, particularmente, em locais onde se concentram alojamentos onde não são garantidas as condições mínimas de habitabilidade e/ou onde estão em causa questões de legalidade, seja pela falta de títulos de propriedade, ou ocupações clandestinas.

Em resumo verifica-se a existência de 145 agregados familiares identificados com tendo carências habitacionais e/ou habitando em alojamentos que apresentam questões de legalidade, aos quais se juntam cinco alojamentos/agregados, destinados a acolher situações de precariedade (diferenciadas das existentes nos núcleos precários), associadas a situações de violência doméstica, insolvências familiares e “pessoas sem abrigo”. No Quadro 23, apresenta-se uma especificação destes 150 casos, por carência habitacional prevalente / situação específica.

Quadro 23 – Agregados familiares a integrar em soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito

| Unidade territorial | Carências Habitacionais Prevalente / Situações específicas | Agregados Familiares | Indivíduos Abrangidos |
|--|---|----------------------|-----------------------|
| Campo de Besteiros | Insalubridade e Insegurança | 4 | 5 |
| Canas de Santa Maria | Inadequação | 2 | 4 |
| | Sobrelotação | 1 | 3 |
| Castelões | Insalubridade e Insegurança | 8 | 15 |
| | Inadequação | 1 | 2 |
| Dardavaz | Sobrelotação | 3 | 8 |
| Ferreirós do Dão | Sobrelotação | 2 | 7 |
| Guardão | Insalubridade e Insegurança | 1 | 2 |
| Lobão da Beira | Sobrelotação | 5 | 14 |
| Lajeosa do Dão | Insalubridade e Insegurança | 1 | 2 |
| | Inadequação | 2 | 3 |
| Molelos | Insalubridade e Insegurança | 4 | 9 |
| Parada de Gonta | Sobrelotação | 3 | 11 |
| Santiago de Besteiros | Insalubridade e Insegurança | 4 | 7 |
| Tonda | Insalubridade e Insegurança | 7 | 16 |
| | Sobrelotação | 3 | 7 |
| Barreiro de Besteiros e Tourigo | Insalubridade e Insegurança | 5 | 6 |
| Caparrosa e Silvares | Insalubridade e Insegurança | 4 | 7 |
| | Sobrelotação | 1 | 3 |
| São João do Monte e Mosteirinho | Insalubridade e Insegurança | 3 | 6 |
| | Inadequação | 3 | 4 |
| | Sobrelotação | 1 | 4 |
| Mouraz e Vila Nova da Rainha | Insalubridade e Insegurança | 2 | 3 |
| | Inadequação | 1 | 1 |
| | Sobrelotação | 5 | 18 |
| São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Insalubridade e Insegurança | 1 | 1 |
| | Inadequação | 4 | 6 |
| | Sobrelotação | 3 | 12 |
| Tondela e Nandufe | Insalubridade e Insegurança | 8 | 14 |
| | Inadequação | 13 | 34 |
| | Núcleo Degradado do Bairro Fundo Fomento | 10 | 10 |
| | Núcleo Precário do Bairro de São Cornélio | 3 | 12 |
| | Núcleo Precário do Bairro da Noruega | 25 | 36 |
| Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | Insalubridade e Insegurança | 4 | 7 |
| | Sobrelotação | 1 | 4 |
| Concelho de Tondela | Precariedade (situações de violência doméstica, insolvência familiar e “pessoas sem abrigo”)* | 5 | 12 |
| Total | | 150 | 307 |

*Valor estimado considerando o histórico de solicitações recebidas pelo município



2.4. ANÁLISE DAS DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO

Para além das carências habitacionais, relacionadas com as condições físicas dos alojamentos e com as necessidades das famílias que neles residem, a ELH deve debruçar-se sobre outras necessidades e problemas do setor habitacional local, nomeadamente as que estão relacionadas com a dificuldade de acesso à habitação por razões de ordem económico-financeira. Esta é uma problemática emergente no contexto nacional, com uma complexidade e abrangência que transcende a das “carências habitacionais”, que remete para a situação habitacional de diferentes grupos socioeconómicos e que exige a adoção de medidas criativas e de largo espetro.

Assim sendo, desenvolve-se, de seguida, um estudo das tendências de evolução dos custos da habitação (compra ou arrendamento) e do rendimento das famílias, procurando identificar-se eventuais desfasamentos entre uma e outra realidade.

No concelho de Tondela encontravam-se domiciliados, em 2017, 12.085 agregados fiscais, valor que desde 2015 cresceu de forma insignificante (mais dois agregados fiscais), com um rendimento bruto declarado (médio) de 14.691€ anuais. Este valor corresponde a 93% da média do rendimento declarado na sub-região de Viseu Dão-Lafões. Considerando os dados obtidos para os anos de 2015 a 2017, verifica-se um crescimento de, aproximadamente, 8% neste período, superior ao registado na sub-região (7%).

Quadro 24 – Rendimento bruto anual declarado por agregado fiscal

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2017

| Unidade territorial | Rendimento bruto declarado | | | | | |
|---------------------|----------------------------|--------|--------|----------------|-----------|-----------|
| | Rendimentos | | | Variação Anual | | |
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2015-2016 | 2016-2017 | 2015-2017 |
| R. Viseu Dão-Lafões | 18.824 | 15.441 | 15.876 | 4,2 | 2,8 | 7,1 |
| Tondela (Concelho) | 13.577 | 14.044 | 14.691 | 3,4 | 4,6 | 8,2 |

Analisando, especificamente, a informação relativa aos escalões de rendimento, constata-se que a maioria dos agregados familiares (cerca de 63%) se encontra integrada nos escalões de rendimento bruto até aos 13.500€, valor superior ao registado na sub-região de Viseu Dão-Lafões em 2,5 pontos percentuais. A diferença entre as duas unidades territoriais, neste particular, resulta da existência de uma maior proporção de agregados familiares nos escalões de “5.000€ aos 10.000€” e de “10.000€ aos 13.500€” no concelho, relativamente à sub-região, levando à constatação da existência de um maior número de agregados fiscais com um nível inferior de rendimentos. De facto, uma análise aos escalões de rendimento bruto declarados superiores a 10.000€, a nível concelhio, revela a existência de menores proporções, nos escalões de rendimentos superiores a 19.000€, sendo a diferença mais acentuada no último escalão considerado, rendimentos de 32.500€ ou mais (cerca de 2,6 pontos percentuais).

Quadro 25 – Agregados familiares por escalões de rendimento bruto declarado

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2017

| Unidade territorial | Total | Escalões de rendimento bruto declarado 2017 | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---|------|----------------------------------|------|-----------------------------------|------|-----------------------------------|------|-----------------------------------|------|----------------------|-----|
| | | Menos de 5.000 euros | | De 5.000 a menos de 10.000 euros | | De 10.000 a menos de 13.500 euros | | De 13.500 a menos de 19.000 euros | | De 19.000 a menos de 32.500 euros | | 32.500 euros ou mais | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| R. Viseu Dão-Lafões | 113.801 | 14.733 | 12,9 | 37.551 | 33,0 | 16.274 | 14,3 | 16.065 | 14,1 | 17.998 | 15,8 | 11.180 | 9,8 |
| Tondela (Concelho) | 12.085 | 1.442 | 11,9 | 4.182 | 34,6 | 1950 | 16,1 | 1776 | 14,7 | 1868 | 15,5 | 867 | 7,2 |

Entre 2015 e 2017, ocorreu um aumento generalizado do número de agregados familiares incluídos nos escalões de rendimento superiores a 10.000€, na ordem dos 10%, tendência que também se verifica ao nível da sub-região Viseu Dão-Lafões, ainda que com um valor ligeiramente inferior (9%). Nos restantes escalões, que correspondem a valores inferiores a 10.000€, verifica-se a diminuição do número de agregados familiares neles integrados, destacando-se o escalão de rendimentos “até 5.000 €”, onde ocorreu um decréscimo de 19%, situação que, mais uma vez, espelha a tendência da sub-região.

A análise do ganho médio mensal demonstra que no concelho de Tondela, em 2017, o valor médio auferido pelos trabalhadores se cifrava em 1.010€, cerca de 1,07 vezes mais do que ganho médio mensal na sub-região de Viseu Dão-Lafões (944€). Esta proporção é, desde 2011, superior aos ganhos médios da sub-região, oscilando entre os 103% e os 107%. A evolução do ganho médio mensal entre 2011 e 2017 apresenta um crescimento moderado até 2016, com exceção do ano de 2014 onde ocorreu um decréscimo, tendo crescido substancialmente entre 2016 e 2017 (5%), obtendo-se na globalidade do período em análise num crescimento de 9%, superior ao obtido para a sub-região (6%).

Quadro 26 – Ganho médio mensal

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

| Unidade territorial | Ganho médio mensal (€) | | | | | | | Evolução do ganho médio mensal (%) | | | | | | |
|---------------------|------------------------|------|------|------|------|------|-------|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2011-2012 | 2012-2013 | 2013-2014 | 2014-2015 | 2015-2016 | 2016-2017 | 2011-2017 |
| R. Viseu Dão-Lafões | 894 | 903 | 899 | 903 | 906 | 913 | 944 | 1,10% | -0,48% | 0,42% | 0,40% | 0,74% | 3,37% | 5,64% |
| Tondela (Concelho) | 925 | 928 | 943 | 933 | 950 | 961 | 1.010 | 0,26% | 1,65% | -1,06% | 1,81% | 1,21% | 5,00% | 9,10% |

De acordo com os dados disponíveis, é possível fazer uma aproximação à taxa de esforço¹⁹ das famílias, através de um exercício puramente teórico da atualização do valor dos encargos com a habitação (uma vez que não existem dados mais recentes para aferir de forma mais concreta essa taxa). Esta taxa de esforço calculada para 2011 e 2017 que revela um agravamento das taxas de esforço de forma generalizada, mas tendo um maior impacto ao nível dos agregados familiares dependentes de um único salário mensal. De facto, em 2017, os agregados dependentes de um só salário apresentam uma taxa de esforço de 48%(11

¹⁹ Ressalva-se que se trata de um exercício teórico, considerando os dados disponíveis no Censos de 2011 (encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação), os indicadores relativos ao ganho médio mensal e os dados das estatísticas dos preços de habitação e das rendas de habitação ao nível local (valores medianos de vendas e novos arrendamentos por m²).



pontos percentuais acima da taxa de 2011), valor superior ao que se considera ser o ideal, cerca de um terço do total do rendimento familiar, ainda que as instituições bancárias tenham como limiares de taxa de esforço 40% no caso das famílias numerosas (5 ou mais elementos), 45% para famílias de menor dimensão com dependentes e 50% nos restantes casos²⁰.

Quadro 27 – Aproximação à taxa de esforço dos agregados familiares do concelho no acesso à habitação

Fonte: INE: Censos (2011), Estatísticas de preços da habitação ao nível local (2016 a 2019) e das Rendas da Habitação ao nível local (2017 a 2019)

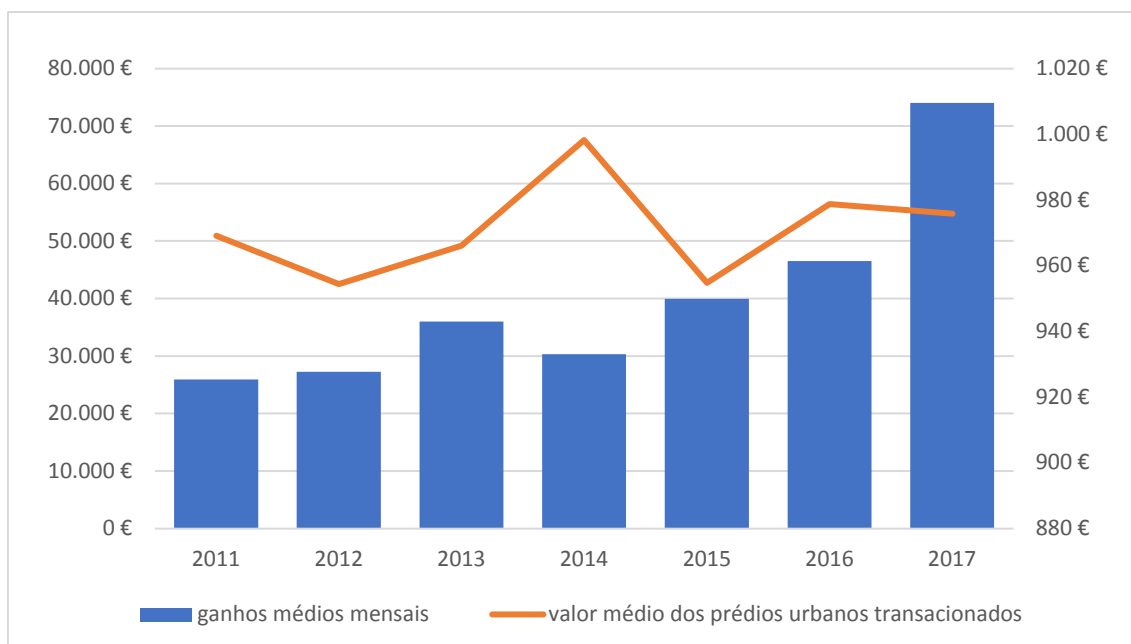
| Unidade territorial | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação (€) | Agregados familiares | | | |
|---------------------|--|---|---|---|---|
| | | Ganho médio mensal (€) | | Taxa de esforço na aquisição ou arrendamento de habitação (%) | |
| | | Agregados familiares dependentes de um só salário | Agregados familiares dependentes de dois salários | Agregados familiares dependentes de um só salário | Agregados familiares dependentes de dois salários |
| 2011 | 346,16€ | 925€ | 1851€ | 37% | 19% |
| 2017 | 485,19€ | 1.010€ | 2.020€ | 48% | 24% |

A análise comparativa da evolução do ganho médio mensal dos agregados familiares e do valor médio dos prédios urbanos transacionados revela disparidades na tendência de evolução dos dois indicadores. No caso dos ganhos médios mensais, verifica-se uma tendência de crescimento lento até 2015, quebrado apenas pelo ano de 2014 onde ocorreu um decréscimo, seguido de um crescimento mais significativo em 2017 e que globalmente se traduz num crescimento de 9% dos ganhos médios mensais entre 2011 e 2017. No caso do valor médio dos prédios urbanos transacionados, verifica-se, globalmente, um crescimento de 8%, entre 2011 e 2017, no entanto a evolução foi mais volátil estando sujeita a picos de crescimento (e diminuição) significativos, principalmente até 2016, que em alguns anos evoluíram em contracido relativamente aos ganhos médios mensais. Este foi o caso do ano de 2014, onde a uma diminuição dos ganhos médios mensais correspondeu um aumento do valor médio dos prédios urbanos transacionados, e dos anos de 2012, 2015 e 2017 onde a aumentos nos ganhos médios mensais corresponderam diminuições no valor médio dos prédios urbanos transacionados.

²⁰ Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto, que altera o regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, criado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

Figura 25 – Ganhos médios mensais e valor médio dos prédios urbanos transacionados no concelho

Fonte: INE



No que concerne o valor das rendas mensais e o seu peso nos orçamentos familiares, nos últimos cinco anos, verifica-se uma tendência de subida generalizada a nível nacional, tendo, desde 2014 (quando atingiram valores mínimos históricos), aumentado cerca de 34%. Os dados dos últimos dois anos revelam que, após uma relativa suavização dos aumentos das rendas em 2018, estas voltaram a sofrer maiores acréscimos em 2019, atingindo aumentos na casa dos 9%. A nível concelhio, verifica-se uma subida do valor mediano das rendas por m² desde o segundo semestre de 2017²¹ na ordem dos 14%, tendo passado de 3,02€, em 2017, para 3,44€ por m², no primeiro semestre de 2019. Este crescimento foi superior ao da sub-região Viseu Dão-Lafões, que, no mesmo período, registou um aumento de 10%, passando de 3,07€ para 3,39€ por m², entre o segundo semestre de 2017 e o primeiro semestre de 2019, respetivamente.

A tendência de evolução dos encargos com a habitação mostra, assim, sinais de um crescimento superior ao da evolução dos ganhos médios mensais, impulsionada principalmente pelo crescimento dos valores das rendas, o que leva a concluir pela continuidade da pressão dos custos com habitação sobre os rendimentos familiares, a qual se poderá acentuar, atendendo à disparidade dos ritmos de crescimento dos dois indicadores.

A análise aos dados mais recentes de preços da habitação por m², tendo por base os dados do relatório elaborado pelo sítio da internet “Idealista.pt”, que reúne uma base de dados mais completa sobre o mercado imobiliário a nível nacional, mostra que, no concelho de Tondela, os preços publicitados²² continuam a refletir a instabilidade que já tinha sido identificada nos dados do INE, tendo, no entanto decrescido até 2018 (cerca de 21% entre janeiro de 2016 e dezembro de 2018), e encetado um período

²¹ Data a partir da qual o INE disponibiliza dados

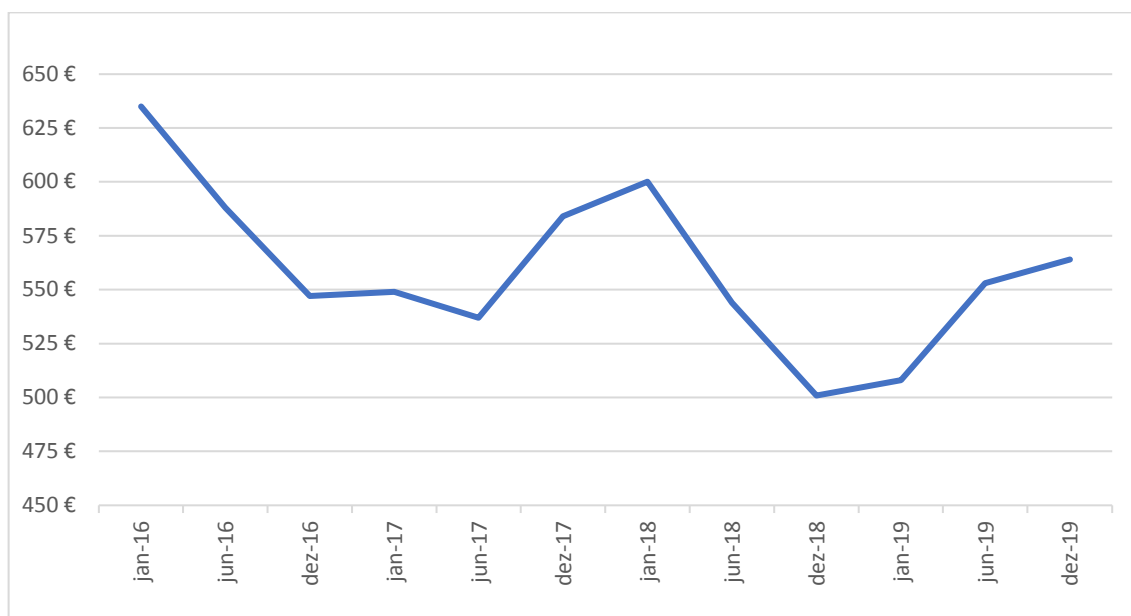
²² Estes dados correspondem aos preços publicitados/anunciados, e não aos preços efetivos das transações, pelo que a sua comparação direta com os valores retirados dos dados do INE deverá ser feita com alguma reserva.



de crescimento durante o ano de 2019 (cerca de 13%).

Figura 26 – Evolução do preço publicitado da habitação entre janeiro de 2016 e dezembro de 2019 no concelho

Fonte: Idealista.pt

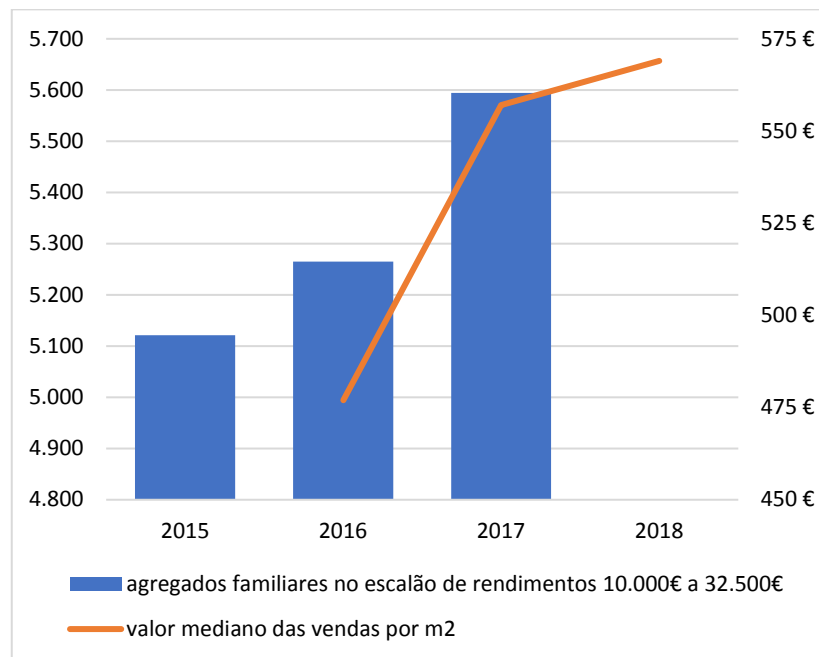


Uma análise comparativa da evolução do número de agregados familiares incluídos nos escalões de rendimentos entre os 10.000€ e os 32.500€²³, onde se incluem cerca de 46% dos agregados familiares do concelho de Tondela, e do valor mediano, por m², dos prédios urbanos transacionados revela uma disparidade significativa entre as tendências de evolução dos rendimentos das famílias e dos preços da habitação. Ainda que se verifique um aumento do número de agregados familiares neste escalão, o que considerando a trajetória de evolução dos ganhos médios, parece indicar que houve um maior número de agregados familiares que passaram a ter disponível rendimentos mais elevados e que “migraram” para este escalão, assistiu-se a um aumento (mais) significativo do valor mediano de transação das habitações, entre 2016 e 2017. De facto, entre 2016 e 2017, verificou-se um aumento de 6% nos agregados familiares que passaram a incluir o escalão em análise, e o valor mediano por m² cresceu 17%. Refira-se, ainda assim, que estes resultados devem ser analisados com reserva, uma vez que se verifica uma certa inconstância dos valores médios e medianos dos prédios urbanos transacionados, o que estará certamente relacionado com o reduzido tamanho do mercado imobiliário local, como tal mais suscetível a oscilações.

²³ No contexto do concelho de Tondela, tendo em conta a distribuição dos agregados familiares por escalão de rendimento, considera-se que este é o escalão mediano.

Figura 27 – Agregados familiares no escalão de rendimento entre 10.000€ e 32.500€ e valor mediano dos prédios urbanos transacionados, no concelho

Fonte: INE



Em síntese considera-se que os dados aqui analisados confirmam a tendência de crescimento mais pronunciado dos encargos com a habitação (compra/venda e arrendamento) face à evolução dos ganhos médios mensais das famílias, o que leva a concluir pelo progressivo aumento da pressão dos custos com habitação sobre os rendimentos familiares. No atual quadro macroeconómico, e na ausência de medidas mais efetivas de regulação e intervenção no mercado habitacional, esta tendência manter-se-á e, muito provavelmente, aprofundar-se-á no futuro.

Para além, das questões relacionadas com as tendências de evolução dos rendimentos das famílias e dos encargos com habitação, importa, também, lembrar que o mercado de arrendamento no concelho de Tondela é relativamente reduzido gerando dificuldades no acesso à habitação, principalmente para satisfazer necessidades relacionadas com o mercado de trabalho local. No concelho, a dinâmica empresarial tem gerado um crescimento de emprego considerável, com um aumento de 13% do pessoal ao serviço das empresas entre 2014 e 2018. Os setores de atividade com maior crescimento de pessoal ao serviço, no período referido, foram as: atividades de informação e comunicação (aumento de 64%); atividades de saúde humana e apoio social (aumento de 41%); atividades imobiliárias (aumento de 39%); e as atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares (aumento em 37%). Adicionalmente, as taxas de desemprego apresentam valores relativamente baixos, sendo que a taxa de desempregados inscritos nos centros de emprego decresceu 1,8 pontos percentuais, entre 2014 e 2018, situando-se, em 2018, em 3,4% da população ativa.

Esta situação cria uma procura de alojamentos, em regime de arrendamento, temporário ou de curta duração, associada a trabalhadores deslocados do seu local de residência permanente, à qual a oferta disponível não consegue dar resposta, quer



pela eventual inadequação dos alojamentos face às necessidades dos colaboradores das empresas, quer por uma potencial inflexibilidade ao nível dos contratos, bem como pelo já referido número reduzido de alojamentos no mercado de arrendamento. Esta é uma particularidade do mercado local de habitação que deverá ser devidamente ponderada em sede de proposta de medidas e instrumentos de política municipal de habitação.

3. QUADRO ESTRATÉGICO DA ELH DE TONDELA

3.1. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL

O direito a uma habitação e a sua acessibilidade são direitos sociais consagrados ao mais alto nível, nomeadamente na Constituição da República Portuguesa²⁴ e na Declaração Universal dos Direitos Humanos

A Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) estabelece, no seu artigo 3.º, que o Estado é o garante do direito à habitação. De acordo com o mesmo diploma, a promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privadas, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral. Uma das dimensões da política pública de habitação consiste na criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar (artigo 7.º).

Em Portugal, à semelhança do que sucedeu noutros países do Sul da Europa, a intervenção do Estado no setor habitacional surgiu com um atraso de algumas décadas. Neste conjunto de países, a habitação caracteriza-se por níveis muito elevados de alojamentos ocupados por proprietários, baixos níveis de habitação social, predomínio da autopromoção, elevado número de habitações vagas e de segundas habitações (IHRU, 2018).

A análise da evolução do setor habitacional em Portugal ao longo das últimas quatro décadas revela uma crescente popularidade da residência habitual própria (promovida pelo Estado através do regime de crédito bonificado para a compra de casa própria) e o declínio da residência habitual arrendada, bem como o crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos. Esta tendência foi quebrada nos primeiros anos do novo século, tendo-se registado, entre 2001 e 2011 (período intercensitário), uma queda de quatro pontos percentuais da proporção de residência habitual e um ligeiro aumento da habitação arrendada. Esta alteração estrutural do setor habitacional português tem várias causas, de entre as quais interessa destacar as seguintes: o fim do crédito bonificado e a maior regulamentação do crédito bancário, e a crise financeira de 2008-2012 e os seus impactos ao nível da estabilidade económica das famílias portuguesas.

Na última década e meia a intervenção do Estado no setor habitacional desenvolveu-se em torno de três eixos fundamentais: habitação social, reabilitação urbana e promoção do arrendamento. Destacam-se, de entre as várias iniciativas e instrumentos de política habitacional implementados ao longo deste período, os seguintes: o Programa Especial de Realojamento (PER), o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA), o Mercado Social de Arrendamento (MSA), o Programa Porta 65, o Programa Reabilitar para Arrendar, a aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e as sucessivas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (IHRU, 2018).

As diversas alterações ocorridas no setor da habitação em Portugal, nos últimos anos, apesar das boas intenções de alguns dos programas públicos de apoio à habitação e à reabilitação urbana colocados em prática, redundaram, globalmente, no aumento da

²⁴ Artigo 65.º da CRP: 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.



importância atribuída ao mercado na resposta às necessidades de habitação. O acesso à habitação tornou-se mais difícil para alguns grupos socioeconómicos e demográficos, sobretudo para os jovens, para os agregados de menores rendimentos e para os que procuram uma casa no mercado livre de arrendamento (IHRU, 2018). De forma mais ou menos transversal (isto é, para os diferentes grupos socioeconómicos e independentemente das soluções habitacionais em causa), verificou-se um aumento da sobrecarga dos orçamentos familiares com as despesas com habitação.

É neste contexto que surge a recente proposta “Nova Geração de Políticas da Habitação” (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018), um documento que aponta as estratégias, objetivos e instrumentos para a prossecução da política de habitação em Portugal.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) tem por missão garantir o acesso de todos a uma habitação adequada e criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes.

Os grandes objetivos de carácter estratégico que a NGPH prossegue são os seguintes:

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

A prossecução dos objetivos estratégicos da NGPH deverá contribuir para a convergência com a União Europeia ao nível da proporção da população beneficiária da política de habitação e da dimensão do parque habitacional com apoio público. Na prática, pretende-se passar de um modelo dirigido, essencialmente, às camadas mais desfavorecidas, para um modelo que tem como universo potencial todos os agregados familiares em falha de mercado (incluindo a população de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado).

As metas de médio prazo (2024) da NGPH são as seguintes:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2% para 5%;
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Assim definida, a NGPH constitui uma verdadeira mudança de paradigma da política de habitação em Portugal, tanto no que respeita aos seus objetivos, como aos procedimentos, abordagens e instrumentos. Os aspetos que marcam este carácter inovador da NGPH são, genericamente, os seguintes:

- De uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o

acesso universal a uma habitação adequada;

- De uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;
- De uma política de habitação centrada nas “casas” para uma política que coloca no seu centro as “pessoas”;
- De uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo, pressupondo a articulação entre políticas setoriais e o envolvimento das autarquias locais, entidades e comunidades locais;
- De uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

A NGPH identifica um vasto conjunto de instrumentos de política, com âmbito e objetivos diversificados, que interessa aqui referir, já que a operacionalização da presente ELH dependerá em grande medida da sua mobilização. Os instrumentos da NGPH encontram-se em fases diferentes de implementação. Por exemplo, o programa 1.º Direito foi, na sequência da aprovação da NGPH, aprovado e regulamentado, encontrando-se agora numa fase de plena implementação. Um exemplo completamente diferente é o do programa Porta 65, em vigor desde 2007 e que, na sequência da NGPH, foi alterado de forma a alargar o universo de beneficiários elegíveis e a aumentar a dotação orçamental disponível.

Apresentam-se de seguida, de forma sintética, os instrumentos de política habitacional identificados pela NGPH:

1.º Direito – Programa de Apoio ao Direito à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018; Portaria n.º 230/2018)

Este programa tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições habitacionais dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assenta na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades, aos atores públicos e assistenciais (entidades beneficiárias) e, em casos específicos, aos agregados familiares elegíveis para apoio.

Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente (Decreto-Lei n.º 29/2018; Portaria n.º 167/2018)

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares desprovidos de habitação em virtude da privação, temporária ou definitiva, do local em que habitavam decorrente de causa imprevisível e/ou insanável pelos próprios. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para reconstrução dos seus percursos residenciais, procurando salvaguardar as condições de integração e sustentabilidade necessárias aquando da saída de alojamento temporário, nomeadamente através da articulação com as autarquias e conselhos locais de ação social da rede social.



Programa de Arrendamento Acessível (Decreto – Lei n.º 68/2019; Portaria n.º 175/2019; Portaria n.º 176/2019; Portaria n.º 177/2019)

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares. Tem por base incentivos fiscais para as entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional permanente com o limite de valor de renda definido pelo programa.

Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento

Trata-se de incentivos direcionados a proprietários e a arrendatários, promotores de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas de redução do risco do Programa de Arrendamento Acessível.

Instrumentos de captação de oferta

Conjunto de medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.

Índices de preços e acessibilidade habitacional

Disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para o estabelecimento do limite do valor das rendas no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível e para a monitorização, avaliação e aperfeiçoamento do mesmo. Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) (Decreto-Lei 150/2017)

Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior, prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

Programa Porta 65 Jovem (Decreto-Lei n.º 308/2007; Portaria n.º 1515-A/2007; Decreto-Lei n.º 43/2010; Lei n.º 87/2017; Portaria n.º 4/2018)

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas no âmbito do programa aos agregados familiares para os quais os valores praticados de “renda acessível” ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

Projeto Reabilitar como Regra (Resolução de Conselho de Ministros n.º 170/2017; Decreto-Lei n.º 95/2019)

Consiste numa revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que, após a conclusão das obras, se destinem ao arrendamento habitacional. Prevê-se a compatibilização deste instrumento com o Programa de Arrendamento Acessível, a adequação das condições de financiamento oferecidas às necessidades específicas deste modelo de negócio e a majoração dos apoios consoante o contributo das operações para as prioridades de política e função social.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Com o objetivo de potenciar o investimento, o IFRRU reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU, são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. São também apoiados projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, podendo incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público, bem como intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU apoia, ainda, medidas de eficiência



energética, complementares às intervenções de reabilitação urbana, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, habitação social, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva, desde que integrados em ARU. Adicionalmente, se os edifícios se localizarem, também, no território definido pelo Município no Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o proprietário/promotor poderá ter acesso a fundos FEEI, para a reabilitação urbana, com ainda melhores condições de financiamento. Se a operação estiver inserida num edifício de habitação social, tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

Programa Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) que atuará em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do Ambiente, do Planeamento e das Infraestruturas e da Economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE). O Programa beneficiará de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI).

Programa “Da Habitação ao Habitat” (Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018)

Este programa visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais. O programa terá como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais.

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: a) Plataforma de Apoio ao Acesso à Habitação; b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação; c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial (Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018)

O programa Chave na Mão permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.

O IHRU, I. P., irá assegurar a gestão do contrato de arrendamento ou irá arrendar a habitação para subsequente subarrendamento, mediante contrapartida. Para serem elegíveis, as habitações têm de preencher os requisitos para integrar o Programa de Arrendamento Acessível. A extensão e as condições do apoio por parte do IHRU, I. P., dependem dos poderes que lhe sejam atribuídos pelos proprietários.

Programa de mobilidade habitacional

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores. Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou renda acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

Por fim, impõe-se fazer aqui uma referência à Lei de Bases da Habitação (LBH) no que está de forma mais direta relacionado com a governança da política de habitação.

Para além de novidades legislativas ao nível, por exemplo, dos apoios e subsídios à habitação e das habitações devolutas, a LBH vem conferir uma maior clareza à repartição de tarefas e responsabilidades dos vários níveis e organismos do Estado na implementação da política de habitação. Assim, o Estado deve garantir a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação, que a coordena, garante a articulação com as políticas regionais e locais de habitação e programas de apoio e financiamento e promove a gestão do património habitacional do Estado. A coordenação da política nacional de habitação é sustentada pelo Programa Nacional de habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas, e apoia-se no Conselho Nacional de Habitação.

No artigo 20.º da LBH são definidas de forma objetiva as responsabilidades de cada nível da administração:

- a) As regiões autónomas e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências;
- b) As comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas podem definir políticas de habitação comuns para as



respetivas áreas;

- c) O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação.

No que respeita ao papel dos municípios no contexto desta arquitetura da política nacional de habitação, estabelece a LBH (artigo 21.º) que os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. Mais concretamente, cabe aos municípios, entre outras tarefas: construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis; promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional; praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal; incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento.

A Carta Municipal de habitação (CMH) constitui, no quadro da LBH, o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, o qual deve ser articulado com os instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. A CMH deve incluir: a) o diagnóstico das carências habitacionais; b) a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais (solo urbanizado expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos); c) o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas; d) a definição dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Assim definida, a CMH apresenta um âmbito em tudo semelhante ao da Estratégia Local de Habitação (ELH), independentemente de se tratar de dois instrumentos com génese e objetivos específicos diferentes. Enquanto o primeiro se desenvolve no quadro da definição da estratégia de desenvolvimento territorial do município, em sede de elaboração ou revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), o segundo está pensado para enquadrar as candidaturas a apoio financeiro no âmbito do Programa 1.º Direito. Neste contexto, considera-se que a presente ELH constitui um “documento percussor” da futura CMH do concelho de Tondela.

3.2. ELH E O PROGRAMA 1.º DIREITO

A elaboração e aprovação da ELH constitui condição de acesso ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, instituído pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, consideram-se condições indignas de habitação as seguintes situações:

- Precariedade, associada a situações de pessoas sem abrigo e de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com declaração de insolvência, violência doméstica operações urbanísticas de promoção municipal e não renovação de contrato de arrendamento;
- Insalubridade e insegurança, associadas a locais de habitação destituídos de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanqueidade e higiene ou a edificações sem condições mínimas de habitabilidade;
- Sobrelotação, nos casos em que dada a composição do agregado, se verifica a falta de duas ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE);
- Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas das pessoas que nela habitam (por exemplo, barreiras no acesso ao piso em que se situa a habitação e dimensões das áreas interiores que impedem uma utilização ajustada às características dos ocupantes).

Nos termos da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, a ELH é elaborada de acordo com os princípios do 1º Direito, incluindo, obrigatoriamente (mas não exclusivamente) os seguintes conteúdos:

- 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, 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 estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

O artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 refere o seguinte, em relação à articulação entre a ELH e o 1.º Direito: em alinhamento com os princípios constantes do artigo 3.º e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo do 1.º Direito.

Na Portaria n.º 230/2018, que regulamenta o referido decreto-lei, detalha-se a natureza e procedimentos de articulação entre a ELH e o 1.º Direito. Dispõe, então, o artigo 2.º da referida portaria que a apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do 1.º Direito depende da prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da estratégia local de habitação. Mais à frente, determina que a ELH seja disponibilizada ao IHRU antes ou em simultâneo com o envio das candidaturas ao 1.º Direito da sua área territorial. Por fim, determina-se que cabe ao IHRU verificar a concordância da ELH com as regras e princípios do 1.º Direito e que a verificação dessa concordância é condição prévia à aprovação, por parte do mesmo IHRU, de quaisquer candidaturas a financiamento.

3.3. ELH DE TONDELA E A POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A política municipal de desenvolvimento urbano do Município de Tondela encontra-se, essencialmente, evidenciada no Plano Diretor Municipal (PDM), na sua definição da estratégia de desenvolvimento urbano e, de uma forma mais localizada, nos instrumentos de planeamento e programação da reabilitação urbana – Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU).

No que concerne o PDM de Tondela, cuja revisão foi publicada através do Aviso n.º 9560/2011, de 26 de abril, são referidos onze objetivos estratégicos, com os quais se define um modelo territorial que aposta no desenvolvimento integrado de todo o concelho, conciliando os sistemas construídos e os sistemas naturais, incluindo as suas várias valências de ocupação do território. Nos objetivos enunciados as questões relacionadas com a habitação surgem identificadas, de forma indireta, nos objetivos: *g) Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental; j) Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas e k) Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural*, e, de forma mais direta nas intervenções propostas a executar nos eixos de intervenção “Sistema Urbano” e “Saúde, Ação Social e Habitação”.

No eixo “Sistema Urbano”, as principais intervenções direcionadas para o setor da habitação dizem respeito à necessidade de promover a requalificação urbanística, criando a capacidade de atração de funções residenciais de forma generalizada, mas principalmente nas áreas onde a concentração populacional e urbana é maior. Em termos de programação a médio e longo prazo era, ainda, identificada a necessidade de constituir zonas preferenciais de expansão urbana destinadas, essencialmente, à função habitacional, com execução em diferentes graus de prioridade, nas freguesias de Tondela, Guardão, Canas de Santa Maria, Vilar de Besteiros, Lajeosa do Dão, Lobão da Beira, Caparrosa, Sabugosa, Ferreirós do Dão, Dardavaz e Castelões.

As questões relacionadas com as políticas de habitação ao nível dos apoios sociais são identificadas com intervenções no eixo “Saúde, Ação Social e Habitação”, perspetivando-se pôr em prática alguns programas que respondam à melhoria das condições habitacionais dos residentes no concelho. Neste caso concreto, o foco encontra-se na habitação social, propondo-se a disponibilização de Habitações de Custos Controlados ou Habitações Sociais construídas e adquiridas com apoio, concedendo benefícios e financiamento bonificado, quer para a aquisição e criação de infraestruturas dos terrenos, quer para a construção.

De uma forma mais focada em termos territoriais, surgem, também, as estratégias desenvolvidas nas duas ARU delimitadas pelo Município (ARU de Tondela e ARU do Caramulo), que, em termos de política habitacional, direcionam os seus esforços na definição de incentivos e benefícios fiscais e apoios financeiros que permitem condições mais vantajosas na reabilitação dos imóveis nelas inseridos e definem algumas medidas diretas de apoio à reabilitação de imóveis em áreas e contextos socioeconómicos específicos.



No Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Tondela (aprovado pela Assembleia Municipal de Tondela em 10 de outubro de 2019 e publicado no Diário da República pelo Aviso n.º 16949-A/2019, de 23 de outubro de 2019), encontra-se especificada uma estratégia de atuação onde são identificadas ações direcionadas para o setor da habitação que de forma global se encontram vertidas no objetivo estratégico “*OE5: Reabilitar o parque edificado visando a atração e fixação de população e a resposta às situações de carência habitacional*”. Neste âmbito, estão definidas as ações: ED.02: Reabilitação de Edifícios para Promoção do Acesso à Habitação no “Núcleo Antigo”; ED.03: Reabilitação do Parque Edificado do “Núcleo Antigo”; e ED.06: GRU - Gabinete da Reabilitação Urbana. Estas medidas, em conjunto com outros programas e instrumentos de apoio à reabilitação, de âmbito nacional e municipal, pretendem promover uma melhor e mais acessível oferta de habitação, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos residentes e a supressão das carências habitacionais detetadas nesta área específica.

Do mesmo modo, no PERU da Área de Reabilitação Urbana do Caramulo (em fase de aprovação) centra-se, também, atenção nas políticas de habitação incluindo na sua estratégia os objetivos estratégicos “*OE5: Reabilitar / reconverter o edificado visando a atração e fixação da população*” e “*OE11: Desenvolver mecanismos que promovam ativamente a reabilitação do parque edificado*”. Também neste caso se pretende, através do acesso a programas nacionais e do desenvolvimento de medidas municipais, a identificação de ações que promovam ativamente a reabilitação do parque edificado e a resolução de problemas de carência habitacional.

Em cada uma das duas ARU delimitadas no concelho de Tondela, além dos benefícios fiscais e tributários gerais associados à reabilitação urbana (IMI, IMT, IVA, IRS e IRC), estão também definidas isenções de diversas taxas municipais (como nas taxas relativas à ocupação da via pública durante o decorrer de obras de reabilitação e nas taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um determinado período de tempo) e a redução em 50% das taxas relativas: à emissão de alvarás de licença ou admissão de comunicação prévia (para obras de reconstrução/ampliação/alteração/demolição); emissão de licenças de utilização e alteração de uso, e taxas de realização de vistorias relativas à utilização ou estado de conservação das edificações.

3.4. ELH DE TONDELA – VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Tondela assume como âmbito de intervenção a globalidade do setor habitacional local, independentemente da natureza e especificidades dos problemas habitacionais identificados e caracterizados nos capítulos anteriores. Ainda assim, concede prioridade estratégica às situações de carência habitacional enquadráveis no programa 1.º Direito.

A ELH de Tondela, assumindo-se como um instrumento de política habitacional de largo espectro, encontra-se devidamente articulada, tanto na sua conceção, como na sua operacionalização, com as diversas políticas setoriais locais, com destaque para o planeamento e gestão territorial, reabilitação urbana, desenvolvimento económico e ação social.

A ELH de Tondela enquadra-se no novo paradigma da política nacional de habitação que reserva aos poderes públicos uma intervenção mais efetiva no setor habitacional, nomeadamente através da disponibilização de soluções habitacionais e da regulamentação do mercado local. Concomitantemente, a ELH, na sua conceção e operacionalização, pretende envolver os diferentes atores do mercado habitacional local, nomeadamente os atores institucionais como as IPSS.

A ELH de Tondela considera, sobretudo no que se refere à sua operacionalização, os diferentes instrumentos de política de habitação identificados na Nova Geração de Políticas de Habitação, procurando, desta forma, garantir a exequibilidade das medidas e ações que preconiza. Não exclui, ainda assim, o desenvolvimento de iniciativas de carácter mais inovador, em que o Município tenha de vir a assumir maiores responsabilidades ao nível do investimento.

As propostas estratégicas da ELH de Tondela subscrevem, na sua globalidade, os princípios da coesão territorial e social, promovendo um modelo de atuação que permita a manutenção e reforço da relação entre as pessoas e os seus locais de residência e a melhoria das condições de vida dos agregados familiares, independentemente da sua localização ou situação socioeconómica.

A Visão que sintetiza a abordagem estratégica da ELH de Tondela é a seguinte:

Um setor habitacional que garanta a todos, independentemente do seu local de residência e da sua condição socioeconómica, o acesso a uma habitação condigna e que seja fator de atração de novos residentes e de qualificação do ambiente construído, num quadro de reforço da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento.

A ELH de Tondela consubstancia-se num conjunto de objetivos estratégicos os quais, por sua vez, se materializam em ações e medidas a desenvolver no próximo capítulo (Plano de Ação). Os objetivos estratégicos da ELH são os seguintes:

- Objetivo 1 – Promover a oferta habitacional municipal dirigida a situações de carência habitacional específicas, com prioridade para a reabilitação ou o arrendamento de edifícios ou frações disponíveis no mercado.
- Objetivo 2 – Garantir as condições de carácter técnico e financeiro que permitam a resolução da generalidade das



situações de carência habitacional através de soluções habitacionais promovidas diretamente pelos beneficiários.

- Objetivo 3 – Criar uma bolsa habitacional para responder a situações transitórias de precariedade habitacional, nomeadamente as que estão relacionadas com casos de violência doméstica, com situações de catástrofe ou desastre natural e com problemas graves de ordem financeira por parte das famílias.
- Objetivo 4 – Implementar um sistema de monitorização das situações de carência habitacional que garanta a rápida identificação e resolução de novos casos, articulado com a intervenção municipal na área da ação social.
- Objetivo 5 – Garantir que as necessidades habitacionais são devidamente ponderadas em sede de elaboração ou revisão de instrumentos de gestão territorial, nomeadamente através da reserva de solos ou alojamentos para a habitação acessível.
- Objetivo 6 – Promover melhores condições de ordem regulamentar e fiscal para a dinamização das intervenções de reabilitação de edifícios e frações degradados ou devolutos, sobretudo nos casos em que estas se dirijam ao arrendamento habitacional.
- Objetivo 7 – Promover uma maior participação do Município no mercado de arrendamento acessível.
- Objetivo 8 – Reforçar o papel do Município no âmbito da operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana, designadamente através do recurso, em casos específicos, às figuras da venda forçada ou da expropriação, previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- Objetivo 9 – Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para arrendamento acessível que reúna a globalidade da oferta local, independentemente dos proprietários (públicos ou privados).
- Objetivo 10 – Criar um programa municipal de arrendamento acessível que permita complementar e reforçar os apoios garantidos pelos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação.
- Objetivo 11 – Promover soluções habitacionais vocacionadas para determinados grupos socioeconómicos e demográficos, como é o caso das “unidades residenciais”.
- Objetivo 12 – Garantir que as diversas soluções habitacionais para as situações de carência habitacional sejam suficientemente diversas para permitir às famílias alguma possibilidade de escolha, em termos de localização e tipologia construtiva.

4. PLANO DE AÇÃO

4.1. CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS ENQUADRADAS NO PROGRAMA 1.º DIREITO

Definidos os objetivos estratégicos e a visão subjacente à ELH de Tondela, importa partir para a identificação das soluções habitacionais, concretizadas em medidas e ações que dão forma e conteúdo programático à mesma ELH. As soluções habitacionais a adotar, declinadas num conjunto de medidas e ações, estruturam o Plano de Ação, resultando da ponderação de um conjunto de aspetos, entre os quais: regulamentação do Programa 1.º Direito; tipificação das carências habitacionais identificadas no diagnóstico efetuado; e políticas de habitação preconizadas pelo Município (de alguma forma, já se encontram integradas na visão e objetivos estratégicos apresentados no capítulo anterior).

Importa referir que, no âmbito do Programa 1.º Direito, se encontram elencadas as soluções habitacionais passíveis de apoio, nomeadamente:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Reabilitação de frações ou prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Além destas soluções que poderão ser executadas de forma individual, está ainda prevista a possibilidade de conjugar soluções, como a “aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos”, a “aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação a custos controlados”, ou a “aquisição de terrenos e reabilitação de prédios neles existentes”, podendo deste modo ser desenvolvidas soluções mais adaptadas à realidade de cada município e à estratégia específica que se pretende promover através da ELH.

As soluções habitacionais previstas serão operacionalizadas através de apoios concedidos, no âmbito do Programa 1.º Direito, diretamente às pessoas em situação de carência habitacional, ou a entidades com capacidade para a promoção de soluções habitacionais, sendo identificados como “beneficiários diretos” e “entidades beneficiárias”, respetivamente. Neste quadro as “entidades beneficiárias” compreendem: o Estado (Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios), Empresas públicas (entidades públicas empresariais, institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação); Entidades



do 3.º Setor (Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica); Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (neste últimos dois casos de acordo com os requisitos legais que se encontram estabelecidos nos artigos 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho). Apesar do vasto leque de beneficiários, ressalva-se que nem todas as soluções habitacionais referidas estão disponíveis para todos os tipos de beneficiários, uma vez que para os municípios e outras entidades públicas se encontram disponíveis todos os tipos de soluções, enquanto que, para as entidades do 3.º Setor e os beneficiários diretos, as soluções de arrendamento não são opção e no caso dos beneficiários diretos, as soluções de aquisição também só serão válidas com o cumprimento de determinados requisitos.

A definição das soluções habitacionais da ELH de Tondela são subsidiárias de diversos princípios de planeamento, em particular, o princípio do Planeamento Estratégico Local (soluções habitacionais alinhadas com as estratégias municipais de desenvolvimento urbano); o princípio da Integração Social (soluções habitacionais que buscam a diversidade social e a inserção no tecido urbano pré-existente); o princípio da Participação (a definição das soluções habitacionais a implementar contam com a participação dos destinatários e demais atores do município); o princípio da Reabilitação do Edificado, o princípio do Incentivo ao Arrendamento e o princípio da Sustentabilidade Ambiental.

A metodologia seguida para a definição das soluções habitacionais da ELH de Tondela parte de uma análise sistemática que considera a identificação de “situações tipo de carência habitacional” e a incidência territorial das situações de carência habitacional para desenvolver soluções habitacionais específicas para um determinado conjunto de agregados familiares ou habitações. Realizado este primeiro passo, é elaborada uma análise caso a caso onde se verifica a conformidade das soluções habitacionais propostas com as características de cada um dos agregados familiares, nomeadamente no que concerne a idade e condição de deficiência/incapacidade de algum dos elementos dos mesmos.

Deste modo, as soluções habitacionais a propor no Programa de Ação da ELH de Tondela partem da identificação das “situações tipo de carências habitacionais”, considerando os seguintes critérios:

- a) Tipologia habitacional (unifamiliar; multifamiliar, solução habitacional não convencional);
- b) Regime de propriedade atual da habitação (proprietário ocupante, arrendatário privado ou público; coabitação, ocupante clandestino);
- c) Carências habitacionais encontradas em regime exclusivo e/ou combinadas entre si (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação, inadequação);
- d) Integração em situações específicas de precariedade e degradação dos conjuntos residenciais.

Esta análise possibilitou a identificação de 18 “situações tipo de carência habitacional”, que integram, de forma genérica, todas as situações de carência habitacional identificadas no diagnóstico, nomeadamente:

1. Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento, com pelo menos uma carência habitacional;

2. Habitações não convencionais;
3. Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, com pelo menos uma carência habitacional;
4. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação”;
5. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (anomalias de nível 5) ou se verifica a sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança” e de “sobrelotação”;
6. Coabitação;
7. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com 3 carências;
8. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com 1 ou 2 carências;
9. Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação”;
10. Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação”;
11. Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (anomalias de nível 5) ou se verifica a sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança” e de “sobrelotação”;
12. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com inadequação (exclusivamente);
13. Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento com inadequação;
14. Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento com inadequação;
15. Ocupação dandestina;
16. Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada, onde se verifica a sobreposição de carências de “Sobrelotação” e “insalubridade e insegurança” (exceto anomalias de nível 5);
17. Habitações integradas nos núcleos precários do Bairro de São Cornélio e do Bairro da Noruega;
18. Habitações integradas no núcleo degradado do Bairro Fundo Fomento.

A estas dezoito situações tipo foi ainda adicionado o conjunto de habitações/famílias enquadradas em carências de precariedade, considerando nestes casos a definição que consta da alínea a) do Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e que indica que nestas situações se integram as pessoas sem abrigo; as 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. De acordo com a informação recolhida pelo Município de Tondela, as solicitações que chegam aos serviços sociais correspondem a uma média de cinco a seis casos anuais,²⁵ destacando-se os casos de vítimas de violência doméstica, cujo perigo físico e psicológico as coloca em situação de enorme vulnerabilidade, e as situações de insolvência familiar, onde além da vulnerabilidade se colocam questões de estabilidade sócio familiar, como aqueles onde por norma surgem

²⁵ Concretamente é integrada no Plano de Ação da ELH de Tondela uma medida que contempla 5 alojamentos para estas situações



mais necessidades de resposta imediata ao nível de acolhimento habitacional de emergência. Estas situações são, ainda, em alguns casos, agravadas pelo facto de coexistirem com situações de menores / jovens em risco, dependentes idosos e indivíduos com deficiência comprovada, nos agregados familiares que procuram o apoio municipal. Neste contexto e considerando as referidas situações de desproteção social severa, o município entendeu imprescindível, na defesa dos direitos sociais dos munícipes, reforçar e melhorar a capacidade de resposta habitacional, aos grupos em situação de emergência social, proporcionando lhes um alojamento seguro, capaz de proporcionar a autonomização e aptidão progressiva com vista à redefinição dos seus diferentes projetos de vida.

No que concerne a sua incidência territorial, verifica-se que as “situações tipo” ocorrem, genericamente, em todo o território concelhio, destacando-se, contudo, a união de freguesias de Tondela e Nandufe, no caso de “situações tipo” relacionadas com: habitações de tipologia multifamiliar, em regime de propriedade privada ou em regime de arrendamento, habitações multifamiliares ou unifamiliares, em regime de arrendamento público, e núcleos de concentração de carências habitacionais (núcleos precários e degradados), que se localizam quase exclusivamente nesta unidade territorial.

Após a análise dos alojamentos/agregados familiares incluídos em cada uma das “situações tipo”, definiram-se nove grandes conjuntos de soluções habitacionais para dar resposta aos problemas identificados, nomeadamente:

- A. “Construção de habitação em autopromoção”
- B. “Reabilitação de frações/ edifícios habitacionais pelos proprietários”
- C. “Aquisição de frações / edifícios habitacionais pelos agregados familiares”
- D. “Reabilitação de edifícios de habitação social pelo município”
- E. “Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo município”
- F. “Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional”
- G. “Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município”
- H. “Construção de frações/prédios habitacionais pelo município”
- I. “Arrendamento de habitações para subarrendamento”

A atribuição das soluções habitacionais às diferentes “situações tipo de carências habitacionais” foi determinada tendo como critérios o regime de propriedade do alojamento e o fator “gravidade/número das carências encontradas por alojamento”, complementados pela localização e concentração geográfica dos casos. Assim, tentou privilegiar-se, sempre que possível, as soluções habitacionais promovidas pelos “beneficiários diretos”, nas “situações tipo” em que o proprietário é o ocupante do alojamento e apresenta, teoricamente, condições para promover a resolução da carência habitacional em causa. Por seu turno, as soluções habitacionais promovidas por “entidade beneficiária” foram privilegiadas nos casos de “situações tipo” em regime de arrendamento privado ou público e áreas de concentração de carências habitacionais, ponderando-se, também, a sua localização

em zonas urbanas mais consolidadas e Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), atendendo ao interesse do Município no desenvolvimento de uma política de reabilitação urbana nesses locais, patente nos incentivos e benefícios fiscais para estas áreas e que se pretende que fomentem a reabilitação urbana destes territórios. Ressalva-se, no entanto, que em alguns casos a solução final dependeu de uma ponderação de soluções menos padronizada, baseada numa análise caso a caso, em que, independentemente do regime de propriedade das habitações e das carências habitacionais encontradas, se propõe uma solução que se considera mais adequada às características dos agregados familiares em causa.

Neste quadro, as medidas integradas no grupo de soluções habitacionais do tipo “Reabilitação pelo próprio” integram os alojamentos incluídos nas “situações tipo” 4, 5, 7, 8 e 12, correspondendo, a alojamentos propriedade do ocupante/propriedade privada, onde ocorrem uma, duas ou três carências habitacionais, sendo que na generalidade as carências ao nível da “insalubridade e insegurança”, não correspondem a anomalias de nível 5. As medidas que têm por objeto soluções habitacionais de “Construção em autopromoção” foram adotadas quando o número de casos de carências por freguesia/união de freguesias é relativamente reduzido e os agregados familiares são proprietários do seu alojamento. No conjunto das soluções dirigidas para os “beneficiários diretos” foram, ainda, consideradas soluções de “Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares”, essencialmente para casos de agregados familiares residentes em alojamentos arrendados, com uma ou duas carências e anomalias de nível 5 e/ou sobrelotação, das “situações tipo” 3, 5 10 e 11 e pontualmente das “situações tipo” 2, 6 e 13.²⁶

Como já foi referido, a localização geográfica dos alojamentos foi um dos critérios utilizados para a atribuição das soluções habitacionais cujo promotor é a “entidade beneficiária”, o que levou a que as soluções habitacionais que contemplam “Reabilitação de edifícios de habitação social do Município” e a “Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo município”, sejam dirigidas, exclusivamente, para os agregados familiares com carências habitacionais residentes na união de freguesias de Tondela e Nandufe (integrados, principalmente, nas “situações tipo” 1, 3, 8, 9, 13 e 14). Esta especificidade advém do facto de o parque de habitação social municipal e uma parte considerável dos pedidos de habitação dirigidos ao município se concentrarem nesta união de freguesias, e de já estar previsto no Plano de Ação do PERU da ARU de Tondela uma medida no âmbito do programa “Reabilitar para Arrendar”, potenciando sinergias entre estes dois instrumentos estratégicos. Nesta tipologia de medidas encontra-se ainda a “situação tipo” 18, onde se integra o núcleo degradado do Bairro Fundo Fomento, propriedade municipal.

Como solução a promover pela “entidade beneficiária” para diversas “situações tipo”, considerou-se, também, nos aglomerados urbanos mais consolidados e onde o número de carências existente permite uma intervenção com alguma dimensão, a solução de “Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional”. Os casos integrados nesta solução habitacional caracterizam-se por, independentemente do regime de propriedade, apresentarem carências habitacionais com maior gravidade, seja pela presença de anomalias de nível 5, sobrelotação e/ou sobreposição de carências. Nesta solução são ainda integrados os fogos que se prevê

²⁶ Ressalva-se que no caso das soluções de aquisição e autopromoção por beneficiários diretos, o município assegurar-se-á que estas soluções só se efetivarão, quando não exista solução habitacional adequada, para estes agregados, promovida por si ou pelo IHRU



venham a dar resposta às situações de precariedade.

Considerando a existência de dois núcleos precários na união de freguesias de Tondela e Nandufe, recorreu-se ainda a soluções de “Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município”, “Construção de frações/prédios habitacionais pelo município” (para o bairro de São Cornélio e para o Bairro da Noruega, respetivamente), visando o realojamento e a reposição da legalidade nos núcleos em questão e respondendo aos casos inseridos na “situação tipo” 17.

Por fim é considerada a solução “Arrendamento de habitações para subarrendamento” para casos de agregados familiares com carências habitacionais, que se consideram poder ser transitórias, ou onde se considera que uma solução de longo prazo não é adequada à condição etária e socioeconómica dos agregados familiares.

Importa referir que em todas as medidas a promover pela entidade beneficiária que englobam situações em que os agregados familiares residem em alojamentos arrendados em mercado livre, o Município só atuará após comprovação de que os inquilinos fizeram todas as diligências necessárias para que as carências existentes sejam resolvidas pelos senhorios, tal como previsto no artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual) e no artigo 2.º e artigo 13.º B do Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual).

No Quadro 28, apresenta-se, resumidamente, a correspondência entre as diversas situações tipo de carência habitacional e as diferentes soluções habitacionais que lhes dão resposta.

Quadro 28 – Soluções habitacionais propostas por situação tipo de carência habitacional

| Situações Tipo | Soluções Habitacionais Propostas | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|--|--|---|--|---|
| | Construção de habitação em autopromoção | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais pelos proprietários | Aquisição de frações / edifícios habitacionais pelos agregados familiares | Reabilitação de edifícios de habitação social pelo município | Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo município | Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional | Aquisição de terreno e construção de frações / prédios habitacionais pelo município | Construção de frações / prédios habitacionais pelo município | Arrendamento de habitações para subarrendamento |
| ST1: Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento, com pelo menos uma carência habitacional | | | | | | | | | |
| ST2: Habitações não convencionais | | | | | | | | | |
| ST3: Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, com pelo menos uma carência habitacional | | | | | | | | | |
| ST4: Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação” | | | | | | | | | |
| ST5: Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (anomalias de nível 5) ou se verifica a sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança” e de “sobrelotação” | | | | | | | | | |
| ST6: Coabitação | | | | | | | | | |
| ST7: Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com 3 carências | | | | | | | | | |
| ST8: Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com 1 ou 2 carências | | | | | | | | | |
| ST9: Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação” | | | | | | | | | |
| ST10: Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (exceto nos casos em que as anomalias são de nível 5) ou “sobrelotação” | | | | | | | | | |
| ST11: Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento, onde se verificam carências de “insalubridade e insegurança” (anomalias de nível 5) ou se verifica a sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança” e de “sobrelotação” | | | | | | | | | |



| Situações Tipo | Soluções Habitacionais Propostas | | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|---|--|---|
| | Construção de habitação em autopromoção | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais pelos proprietários | Aquisição de frações / edifícios habitacionais pelos agregados familiares | Reabilitação de edifícios de habitação social pelo município | Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo município | Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional | Aquisição de terreno e construção de frações / prédios habitacionais pelo município | Construção de frações / prédios habitacionais pelo município | Arrendamento de habitações para subarrendamento |
| ST12: Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada com inadequação | | | | | | | | | |
| ST13: Tipologia unifamiliar, em regime de arrendamento com inadequação | | | | | | | | | |
| ST14: Tipologia multifamiliar, em regime de arrendamento com inadequação (exclusivamente) | | | | | | | | | |
| ST15: Ocupação clandestina | | | | | | | | | |
| ST16: Tipologia unifamiliar, em regime de propriedade privada, onde se verifica a sobreposição de carências de "Sobrelotação" e "insalubridade e segurança estrutural" (exceto anomalias de nível 5) | | | | | | | | | |
| ST17: Habitações integradas nos núcleos precários do Bairro de São Cornélio e do Bairro da Noruega | | | | | | | | | |
| ST18: Habitações integradas no núcleo degradado do Bairro Fundo Fomento | | | | | | | | | |
| Soluções habitacionais específicas de transição (situações de precariedade de acordo com a alínea a) do Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018)) | | | | | | | | | |

4.2. MEDIDAS E AÇÕES DA ELH

4.2.1. Medidas Enquadradas no Programa 1.º Direito

O Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação de Tondela contempla, no âmbito do Programa 1.º Direito, 42 medidas, estruturadas nas nove soluções habitacionais referidas anteriormente, que se encontram fracionadas, na sua grande maioria, por freguesia. As medidas estão programadas para ser executadas até 2024, de acordo com o estabelecido na alínea c), do número 2, do Artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

No seu conjunto, as medidas propostas abrangerão 307 pessoas, que integram 150 agregados familiares em todo o território concelhio, através de intervenções focadas, maioritariamente, na reabilitação do edificado, complementadas por construção em autopromoção e aquisição de habitações pelos agregados familiares.

O Plano de Ação propõe 10 medidas na tipologia de beneficiário “entidade beneficiária”, sendo que a única entidade beneficiária é o Município de Tondela, e 32 medidas enquadradas na tipologia de “beneficiário direto”, que se definem como “pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado”, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Para a execução das 42 medidas propostas, prevê-se um montante de investimento global²⁷ de 9.628.346€, incluindo medidas de reabilitação de habitações públicas e privadas (4.286.732€), de aquisição e reabilitação de frações/prédios habitacionais (1.736.244€), de construção de habitações em autopromoção (777.265€), de aquisição de habitações pelos agregados familiares (450.653€), de aquisição de terreno e construção de habitações para realojamento de famílias de núcleos precários (400.439€), de construção de habitações para realojamento de famílias em núcleos precários (1.912.203€) e de arrendamento de habitações para subarrendamento (64.810€). Globalmente, o Município de Tondela investirá 5.245.523€ enquanto “entidade beneficiária” e os “beneficiários diretos” farão um investimento de 4.382.823€, enquanto potenciais beneficiários diretos do Programa 1.º Direito.²⁸

Quadro 29 – Quadro resumo do Plano de Ação da ELH de Tondela

| Tipo de medida/Beneficiário | | Agregados familiares | Investimento |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------|
| Beneficiário direto | Construção em autopromoção | 9 | 777.265€ |
| | Aquisição de frações/prédios para habitação pelos agregados familiares | 9 | 450.653€ |
| | Reabilitação de fração/edifício habitacional pelo próprio | 62 | 3.154.905€ |

²⁷ No montante de investimento global estão incluídas todas as componentes de custo elegível para apoio. Inclui a comparticipação do IHRU e os montantes dependentes dos capitais próprios das entidades beneficiárias ou dos beneficiários diretos.

²⁸ Os valores de referência utilizados para o cálculo do investimento, são os que constam das indicações do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho (na sua redação atual) à data de elaboração da ELH. No entanto estes valores são passíveis de atualização anual.



| Tipo de medida/Beneficiário | | Agregados familiares | Investimento |
|---|---|----------------------|--------------|
| Entidade beneficiária (Município de Tondela) | Reabilitação de edifícios de habitação social do Município | 13 | 351.702€ |
| | Reabilitação de habitações de núcleo degradado | 10 | 780.125€ |
| | Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo Município | 4 | 553.656€ |
| | Aquisição e reabilitação de fração / prédio habitacional pelo Município | 11 | 1.182.588€ |
| | Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município | 3 | 400.439€ |
| | Construção de frações/prédios habitacionais pelo município para realojamento de famílias em núcleos precários | 25 | 1.912.203€ |
| | Arrendamento de habitações para subarrendamento | 4 | 64.810€ |

De acordo com o que se encontra especificado no programa 1.º Direito, o investimento a cargo do Município terá previsto um apoio financeiro não reembolsável de 2.097.069€, e apoio por empréstimo bonificado de 2.107.337€, correspondendo o restante a capitais próprios (Quadro 30)

Quadro 30 – Quadro previsional das comparticipações das medidas da responsabilidade da “Entidade Beneficiária”

| Medidas da Responsabilidade da entidade beneficiária | Montante do Investimento | Aquisição Prédio VRef (art.º 50.º) | Reabilitação VRef (art.º 42.º) | Aquisição de terreno VRef (art.º 50.º) | Construção VRef (art.º 46.º) | Aquisição + Reabilitação (VRef) | | Aquisição Terreno+ Construção (VRef) | | Comparticipação Não reembolsável | | | | Empréstimo Bonificado | Compart. Arrendamento ** | Capitais Próprios |
|--|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| | | | | | | Total | Comparticipação (90% VRef) | Total | Comparticipação (90% VRef) | Aquisição prédio (30%) | Reabilitação (50%*) | Aquisição Terreno (30%) | Construção (45%*) | | | |
| M33 | 351.702€ | | 758.910€ | | | | 316.532€ | | | | 175.851€ | | | 140.681€ | | 35.170€ |
| M34 | 780.125€ | | 485.850€ | | | 485.850€ | 437.265€ | | | | 242.925€ | | | 194.340€ | | 342.860€ |
| M35 | 553.656€ | 69.511€ | 240.465€ | | | 309.976€ | 278.978€ | | | 20.853€ | 120.233€ | | | 137.893€ | | 274.678€ |
| M36 | 709.784€ | 332.174€ | 377.610€ | | | 709.784€ | 638.806€ | | | 99.652€ | 188.805€ | | | 350.348€ | | 70.978€ |
| M37 | 400.439€ | | | 66.740 € | 333.699€ | | | 400.439€ | 360.395€ | | | 20.022 € | 150.165€ | 190.208€ | | 40.044€ |
| M38 | 1.912.203€ | | | | 1.912.203€ | | | 1.912.203€ | 1.720.983€ | | | | 860.491€ | 860.491€ | | 191.220€ |
| M39 | 472.804€ | 221.269€ | 251.535€ | | | 472.804€ | 425.524€ | | | 66.381€ | 125.768€ | | | 233.375€ | | 47.280€ |
| M40 | 15.067€ | | | | | | | | | | | | | | 6.027€ | 9.040€ |
| M41 | 15.067€ | | | | | | | | | | | | | | 6.027€ | 9.040€ |
| M42 | 34.675€ | | | | | | | | | | | | | | 13.870€ | 20.805€ |
| Total de comparticipação não reembolsável | | | | | | | | | | 186.886€ | 853.581€ | 20.022€ | 1.010.656€ | | 25.924€ | |
| Total de comparticipação por empréstimo bonificado | | | | | | | | | | | | | | 2.107.337€ | | |
| Total de capitais próprios | | | | | | | | | | | | | | | | 1.041.117€ |

* Considerando 10% extra relativos à implementação de soluções de sustentabilidade ambiental (artigo 19.º) ou para núcleos precários e núcleos degradados (artigo 36.º)

** Assumindo, para efeitos de calculo previsional da comparticipação, que os 50% de comparticipação do diferencial entre o valor da renda mensal da habitação e a renda mensal paga pelo subarrendatário, são iguais ao valor máximo de referência que corresponde a 40% do valor mediano das rendas por m² dos alojamentos (artigo 39.º)



Dada a abrangência do Plano de Ação estabelecido e o montante de investimento global previsto, foi estabelecida uma priorização das medidas a executar em dois níveis, tendo integrado a primeira prioridade as medidas da responsabilidade da entidade beneficiária enquadradas nas soluções de “Reabilitação de edifícios de habitação social pelo Município”, “Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional pelo Município”, “Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município” e “Arrendamento de habitações para subarrendamento” e as medidas integradas nas soluções de “Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares” e “Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelo próprio”, responsabilidade dos beneficiários diretos. Num segundo nível de prioridade, encontram-se as soluções correspondentes à “Construção em autopromoção”, pelos beneficiários diretos, e à “Construção de frações/prédios habitacionais pelo município para realojamento de famílias em núcleos precários”. Pretendeu-se, deste modo, colocar num primeiro momento de execução as soluções habitacionais/medidas com impacto sobre um maior número de pessoas, bem como aquelas que visam a resolução da maioria das situações de carências habitacionais de “insalubridade e insegurança”, “habitações não convencionais”, “ocupações clandestinas”, “coabitação” e “núcleos degradados”.

As medidas enquadradas no programa 1.º Direito são apresentadas no quadro seguinte, contemplando os seguintes parâmetros de programação:

- Código e Designação da medida, onde se apresenta a identificação das medidas tendo em conta a solução habitacional proposta e a sua localização;
- Tipologia de Beneficiário, com a indicação de qual o tipo de beneficiário a que as medidas se destinam (Beneficiário direto ou Entidade beneficiária);
- Localização (Freguesia), indicando o âmbito territorial da medida;
- Carência Habitacional Prevalente, identificando-se o tipo de carência habitacional principal/predominante das habitações (“sobrelocação”, “insalubridade e insegurança” e “inadequação”);
- Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional, onde se especifica o tipo de solução habitacional proposta;
- Agregados Familiares e Indivíduos Abrangidos, indicando-se o número de pessoas e indivíduos globalmente beneficiados pela execução da medida;
- Montante de Investimento e Nível de Prioridade, onde se identifica o montante a investir e a priorização de cada medida;
- Programação Temporal, onde se especifica o período de tempo onde se prevê a execução das medidas;
- Situações Específicas, onde se identificam as medidas que podem beneficiar de majoração dos apoios por corresponderem a situações específicas previstas nos artigos 11.º e 12.º do Programa 1º Direito, ou integrarem despesas com soluções de sustentabilidade ambiental;



- Observações, onde são explicitados os métodos de cálculo da estimativa de investimento para cada uma das medidas.

Quadro 31 – Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação de Tondela

| Código da Medida | Designação da Medida | Tipologia de Beneficiário | Localização (Freguesia) | Carência Habitacional Prevalente | Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional | Agregados Familiares Abrangidos | Indivíduos Abrangidos | Tipologias (n.º) | | | | | | | Montante de Investimento (global) | Nível de Prioridade | Programação Temporal ²⁹ | | | | | Situações Específicas | Observações | | | | |
|------------------|--|---------------------------|--|--|---|---------------------------------|-----------------------|------------------|----|----|----|----|----|-------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------|--|--|--|---|
| | | | | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | Outro | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | | | | | |
| M1 | Construção de habitação em autopromoção na freguesia de Canas de Santa Maria | Beneficiário direto | Canas de Santa Maria | Insalubridade e Insegurança Sobrelotação Inadequação | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 3 | | | 1 | | | | | | | 91.911 € | 2 | | 1 | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M2 | Construção de habitação em autopromoção na freguesia de Guardão | Beneficiário direto | Guardão | Insalubridade e Insegurança | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 2 | | | 1 | | | | | | | 91.911 € | 2 | | | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M3 | Construção de habitação em autopromoção na freguesia de Lajeosa do Dão | Beneficiário direto | Lajeosa do Dão | Insalubridade e Insegurança | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 2 | | | 1 | | | | | | | 90.784 € | 2 | | 1 | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M4 | Construção de habitação em autopromoção na freguesia de Santiago de Besteiros | Beneficiário direto | Santiago de Besteiros | Insalubridade e Insegurança | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | | 69.761 € | 2 | | | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M5 | Construção de habitação em autopromoção na união de freguesias de Caparrosa e Silvaes | Beneficiário direto | Caparrosa e Silvaes | Insalubridade Sobrelotação | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 3 | | | 1 | | | | | | | 90.784 € | 2 | | 1 | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M6 | Construção de habitação em autopromoção na união de freguesias de Mouraz e Vila Nova da Rainha | Beneficiário direto | Mouraz e Vila Nova da Rainha | Insalubridade e Insegurança | Construção de habitação em autopromoção | 2 | 3 | | 1 | 1 | | | | | | | 160.545 € | 2 | | 1 | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M7 | Construção de habitação em autopromoção na união de freguesias de São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Beneficiário direto | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Insalubridade e Insegurança | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | | 69.761 € | 2 | | | | 1 | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M8 | Construção de habitação em autopromoção na união de freguesias de Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | Beneficiário direto | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | Insalubridade e Insegurança Sobrelotação Inadequação | Construção de habitação em autopromoção | 1 | 4 | | | | 1 | | | | | | 111.808 € | 2 | | | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019) |
| M9 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na freguesia de Campo de Besteiros | Beneficiário direto | Campo de Besteiros | Insalubridade e Insegurança | Aquisição de frações/prédios para habitação | 2 | 2 | | 2 | | | | | | | | 78.986 € | 1 | | 1 | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |
| M10 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na freguesia de Lobão da Beira | Beneficiário direto | Lobão da Beira | Sobrelotação | Aquisição de frações/prédios para habitação | 1 | 3 | | | | 1 | | | | | | 63.297 € | 1 | | 1 | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |
| M11 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na freguesia de Parada de Gonta | Beneficiário direto | Parada de Gonta | Insalubridade e Insegurança Sobrelotação | Aquisição de frações/prédios para habitação | 2 | 7 | | | 1 | 1 | | | | | | 114.692 € | 1 | | 1 | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |
| M12 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na união de freguesias de São João do Monte e Mosteirinho | Beneficiário direto | São João do Monte e Mosteirinho | Insalubridade e Insegurança Sobrelotação Inadequação | Aquisição de frações/prédios para habitação | 2 | 3 | | 1 | 1 | | | | | | | 90.888 € | 1 | | 1 | 1 | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |

²⁹ Uma vez que a Estratégia Local de Habitação de Tondela foi aprovada em Assembleia Municipal, em 23 de outubro de 2020, e o acordo de colaboração só será assinado em 2021, houve necessidade de efetuar uma reprogramação temporal da execução das medidas, pelo que a programação que agora se apresenta não corresponde à programação da versão de aprovação da ELH de Tondela.

| Código da Medida | Designação da Medida | Tipologia de Beneficiário | Localização (Freguesia) | Carência Habitacional Prevalente | Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional | Agregados Familiares Abrangidos | Indivíduos Abrangidos | Tipologias (n.º) | | | | | | | Montante de Investimento (global) | Nível de Prioridade | Programação Temporal ²⁹ | | | | | Situações Específicas | Observações | | |
|------------------|---|---------------------------|----------------------------------|--|---|---------------------------------|-----------------------|------------------|----|----|----|----|----|-------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------|--|---|
| | | | | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | Outro | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | | | |
| M13 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na união de freguesias de São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Beneficiário direto | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Insalubridade e Insegurança Inadequação | Aquisição de frações/prédios para habitação | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | 1 | 1 | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |
| M14 | Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelos agregados familiares em situação de carência habitacional na freguesia de Tonda | Beneficiário direto | Tonda | Insalubridade e Insegurança | Aquisição de frações/prédios para habitação | 1 | 3 | | | 1 | | | | | | | 1 | | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir(m2) X valor mediano das vendas por m2 |
| M15 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Campo de Besteiros | Beneficiário direto | Campo de Besteiros | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 1 | 2 | | | 1 | | | | | | | 1 | | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M16 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Canas de Santa Maria | Beneficiário direto | Canas de Santa Maria | Inadequação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 2 | 4 | | | 2 | | | | | | | 1 | | | 1 | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M17 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Castelões | Beneficiário direto | Castelões | Insalubridade e insegurança Inadequação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 3 | 3 | | | 2 | 1 | | | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M18 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Dardavaz | Beneficiário direto | Dardavaz | Sobrelotação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 3 | 8 | | | 1 | | | | | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M19 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Ferreirós do Dão | Beneficiário direto | Ferreirós do Dão | Insalubridade e insegurança Sobrelotação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 2 | 7 | | | 1 | 1 | | | | | | 1 | | | 1 | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M20 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Lobão da Beira | Beneficiário direto | Lobão da Beira | Insalubridade e insegurança Sobrelotação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 4 | 11 | | | 3 | | | | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M21 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Lajeosa do Dão | Beneficiário direto | Lajeosa do Dão | Inadequação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 2 | 3 | | | 1 | 1 | | | | | | 1 | | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M22 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Molelos | Beneficiário direto | Molelos | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 4 | 9 | | | 1 | 2 | 1 | | | | | 1 | 2 | 1 | 1 | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M23 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Parada de Gonta | Beneficiário direto | Parada de Gonta | Insalubridade e insegurança Sobrelotação | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 1 | 4 | | | 1 | | | | | | | 1 | | | | | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |



| Código da Medida | Designação da Medida | Tipologia de Beneficiário | Localização (Freguesia) | Carência Habitacional Prevalente | Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional | Agregados Familiares Abrangidos | Indivíduos Abrangidos | Tipologias (n.º) | | | | | | | Montante de Investimento (global) | Nível de Prioridade | Programação Temporal ²⁹ | | | | | Situações Específicas | Observações | | |
|------------------|---|---------------------------|--|--|---|---------------------------------|-----------------------|------------------|----|----|----|----|----|-------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------|----|---|
| | | | | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | Outro | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | | | |
| M24 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Santiago de Besteiros | Beneficiário direto | Santiago de Besteiros | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 3 | 6 | | 1 | | 1 | | | | | | 223.750 € | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M25 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na freguesia de Tonda | Beneficiário direto | Tonda | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 7 | 16 | | | 4 | 2 | 1 | | | | | 420.300 € | 1 | | 1 | 2 | 3 | 1 | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M26 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de Barreiro de Besteiros e Tourigo | Beneficiário direto | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais | 5 | 6 | | | 2 | 2 | 1 | | | | | 434.175 € | 1 | | 1 | 2 | 1 | 1 | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M27 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de Caparrosa e Silvares | Beneficiário direto | Caparrosa e Silvares | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 4 | 7 | | 2 | 1 | | | | | | | 443.300 € | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M28 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de São João do Monte e Mosteirinho | Beneficiário direto | São João do Monte e Mosteirinho | Insalubridade e insegurança Inadequação | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 2 | 4 | | | | | 2 | | | | | 198.000 € | 1 | | 1 | 1 | | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M29 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de Mouraz e Vila Nova da Rainha | Beneficiário direto | Mouraz e Vila Nova da Rainha | Sobrelotação Inadequação | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 6 | 19 | | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | 206.610 € | 1 | | 2 | 2 | 2 | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M30 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Beneficiário direto | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Insalubridade e insegurança Sobrelotação | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 6 | 17 | | 1 | 1 | 2 | 2 | | | | | 204.500 € | 1 | | 1 | 2 | 2 | 1 | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M31 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de Tondela e Nandufe | Beneficiário direto | Tondela e Nandufe | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 3 | 3 | | 2 | 1 | | | | | | | 56.575 € | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M32 | Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelos respetivos proprietários na união de freguesias de Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | Beneficiário direto | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de frações / edifícios habitacionais | 4 | 7 | | 1 | 3 | | | | | | | 141.500 € | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com o estado de conservação (Anomalias N2,190€/m2; N3, 450€/m2; N4, 875€/m2; N5, 1100€/m2, majoradas caso as carências detetadas incluam sobrelotação e as anomalias forem inferiores a N5) |
| M33 | Reabilitação de edifícios de habitação social do município | Entidade beneficiária | UF Tondela e Nandufe | Inadequação | Reabilitação de edifícios de habitação social | 13 | 34 | | | | 9 | 4 | | | | | 351.702 € | 1 | 6 | 5 | 2 | | | * | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com as carências detetadas (Inadequação 190€/m2; Sobrelotação 450€/m2; Sobrelotação e Inadequação 663€/m2) |
| M34 | Reabilitação das habitações do núcleo degradado do Bairro Fundo Fomento | Entidade beneficiária | UF Tondela e Nandufe | Insalubridade e insegurança | Reabilitação de edifícios de habitação social | 10 | 10 | | 10 | | | | | | | | 780.125 € | 1 | 5 | 5 | | | | ** | Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor médio de reabilitação por m2 de acordo com as carências detetadas, estado de conservação e riscos para a saúde (reabilitação profunda 875€/m2 e reconstrução 1.100€/m2) |

| Código da Medida | Designação da Medida | Tipologia de Beneficiária | Localização (Freguesia) | Carência Habitacional Prevalente | Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional | Agregados Familiares Abrangidos | Indivíduos Abrangidos | Tipologias (n.º) | | | | | | | Montante de Investimento (global) | Nível de Prioridade | Programação Temporal ²⁹ | | | | | Situações Específicas | Observações |
|------------------|---|---------------------------|-------------------------|--|---|---------------------------------|-----------------------|------------------|----|----|----|----|----|-------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------|------|------|------|--|-------------|
| | | | | | | | | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | Outro | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | |
| M35 | Aquisição e reabilitação de prédio habitacional pelo município na união de freguesias de Tondela e Nandufe | Entidade Beneficiária | Tondela e Nandufe | Insalubridade insegurança | Aquisição e reabilitação de prédio habitacional | 4 | 10 | | 1 | 2 | | 1 | | | | | | | | | * | Cálculo de estimativa de investimento=n.º fogos novos X (áreas médias por tipologia (m2) X (valor mediano das vendas dos alojamentos familiares na NUTS III (m2) + custo médio de reabilitação/reconversão profunda (m2) (875€/m2)) | |
| M36 | Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional pelo município na freguesia de Castelões | Entidade Beneficiária | Castelões | Insalubridade e insegurança | Aquisição e reabilitação de fração/prédio habitacional | 6 | 13 | | | 4 | 2 | | | | | | 6 | | | | * | Cálculo de estimativa de investimento=n.º fogos X (áreas médias por tipologia (m2) X valor mediano das vendas dos alojamentos familiares na NUTS III (m2) + *áreas médias por tipologia (m2) X custo médio de reabilitação por m2 (615€/m2, de acordo com o artigo 42.º do DL 37/2018) | |
| M37 | Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município para realojamento dos agregados familiares do núcleo precário do Bairro de São Cornélio | Entidade Beneficiária | Tondela e Nandufe | Insalubridade insegurança | Aquisição de terreno e construção de frações/prédios habitacionais pelo município | 3 | 12 | | 2 | | | 1 | | | | | 1 | 1 | 1 | | *** | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante do artigo 46.º do DL 37/2018) + valor referência para aquisição e infraestruturação de terrenos (artigo 54.º do DL 37/2018) | |
| M38 | Construção de frações/prédios habitacionais pelo município para realojamento dos agregados familiares do núcleo precário do Bairro da Noruega | Entidade Beneficiária | Tondela e Nandufe | Insalubridade e Insegurança Legalidade | Construção de frações/prédios habitacionais pelo município | 25 | 36 | | 18 | 6 | 1 | | | | | | | | 25 | | *** | Cálculo de estimativa de investimento= áreas médias dos novos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante do artigo 46.º do DL 37/2018) | |
| M39 | Soluções habitacionais específicas de transição (situações de precariedade de acordo com a alínea a) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018)) | Entidade Beneficiária | Município de Tondela | Precariedade | Aquisição e reabilitação de frações/prédios habitacionais | 5 | 12 | | 3 | 2 | | | | | | | 3 | 2 | | | * | Cálculo de estimativa de investimento=n.º fogos X (áreas médias por tipologia (m2) X valor mediano das vendas dos alojamentos familiares na NUTS III (m2) + *áreas médias por tipologia (m2) X custo médio de reabilitação por m2 (615€/m2, de acordo com o artigo 42.º do DL 37/2018) | |
| M40 | Arredamento de habitações para subarrendamento na freguesia de Campo de Besteiros | Entidade beneficiária | Campo de Besteiros | Insalubridade e insegurança Sobrelotação Inadequação | Arredamento de habitações para subarrendamento | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | | 1 | | | | | Cálculo de estimativas de investimento= n.º de fogos X áreas médias por tipologia (m2)* valor mediano das rendas dos alojamentos familiares no concelho de Tondela (m2)*12 meses* prazo de vigência da medida (5 anos) | |
| M41 | Arredamento de habitações para subarrendamento na união de freguesias de Tondela e Nandufe | Entidade beneficiária | Tondela e Nandufe | Insalubridade e Insegurança | Arredamento de habitações para subarrendamento | 1 | 1 | | 1 | | | | | | | | | 1 | | | | Cálculo de estimativas de investimento= n.º de fogos X áreas médias por tipologia (m2)* valor mediano das rendas dos alojamentos familiares no concelho de Tondela (m2)*12 meses* prazo de vigência da medida (5 anos) | |
| M42 | Arredamento de habitações para subarrendamento na freguesia de Tonda | Entidade beneficiária | Tondela e Nandufe | Insalubridade e insegurança Inadequação | Arredamento de habitações para subarrendamento | 2 | 4 | | 1 | 1 | | | | | | | | | 1 | 1 | | Cálculo de estimativas de investimento= n.º de fogos X áreas médias por tipologia (m2)* valor mediano das rendas dos alojamentos familiares no concelho de Tondela (m2)*12 meses* prazo de vigência da medida (5 anos) | |

* Sustentabilidade Ambiental | ** Núcleos Degradados | *** Núcleos Precários



4.2.2. Outras Medidas e Ações da ELH

Como já se referiu atrás, a ELH deve ter um âmbito abrangente e não se limitar à resolução dos problemas relacionados com as condições habitacionais indignas (isto é, com as carências habitacionais). A ELH deve considerar todas as necessidades, problemas e disfunções do setor habitacional, propondo uma estratégia global, integrada e participada que enquadre e viabilize os diferentes instrumentos da NGPH.

Neste ponto do relatório assume especial relevância o conceito de “dificuldades de acesso habitacional”, aqui entendidas como as particularidades e problemáticas do setor habitacional no que respeita às possibilidades de acesso genérico da população a uma habitação adequada. A questão da acessibilidade está, neste caso, relacionada com a possibilidade (ou impossibilidade) de os agregados familiares acederem a uma determinada solução habitacional (compra ou arrendamento) e serem capazes de acomodar os respetivos custos tendo em conta os recursos financeiros disponíveis.

A caracterização e diagnóstico do setor habitacional (capítulo 2) permitiu algumas conclusões genéricas relativamente à temática da acessibilidade habitacional: pressão dos encargos com habitação (compra ou arrendamento) sobre o orçamento familiar; um mercado de oferta de arrendamento relativamente pouco dinâmico face à procura existente e expectável; e uma proporção significativa de edifícios habitacionais com necessidade de reparações.

É neste quadro muito marcado, nos últimos anos, pelo aumento do preço da habitação, que se afigura indispensável a definição de um programa de apoio às famílias de rendimento intermédio que permita a sua inserção no mercado de arrendamento, garantindo uma habitação condigna a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

Verifica-se que é também importante que, no caso de quebra temporária de rendimentos (desemprego, doença súbita, etc.), os agregados familiares possam manter alguma estabilidade que lhes permita recuperar dessas situações, e a questão passa muitas vezes pela sua manutenção nas habitações próprias e nas comunidades em que se encontram enraizados. Deste modo, considera-se pertinente a definição de medidas que possibilitem o acesso à habitação através de programas no âmbito do arrendamento acessível e que garantam apoios pontuais ao pagamento das despesas habitacionais de agregados familiares em situação de emergência social.

Outra dificuldade que surge no acesso à habitação está relacionada com a reduzida dinâmica do mercado de arrendamento num contexto de desenvolvimento empresarial, situação que cria dificuldade de acesso, dos trabalhadores deslocados, a alojamento de curta duração ou temporário. Neste contexto, considera-se fundamental o desenvolvimento de medidas que possam responder às dificuldades de acesso à habitação sentidas pelos trabalhadores e empresas, promovendo soluções de alojamento temporário ou de curto prazo, de fácil acesso, baixo custo e com condições adequadas às necessidades dos eventuais ocupantes.

Outro aspeto que deverá ser endereçado pela ELH tem a ver com função da habitação enquanto fator de reabilitação e regeneração urbana e com a eficiência energética, propondo-se, nesse sentido, o desenvolvimento de um programa de apoio à

reabilitação do parque edificado, em particular o que se encontra inserido em ARU.

As medidas e ações focadas nos aspetos “extra carências habitacionais” procuram conferir uma maior abrangência à ELH, sobretudo no que se refere às condições de elegibilidade das famílias/habitações para apoio. Desta forma, a ELH garante soluções para as famílias de menores rendimentos, para as famílias em situações de emergência social e para as famílias de rendimentos intermédios, e, de igual forma, propõe instrumentos que transcendem a mera resolução das situações muito graves de degradação (física) das habitações, dirigidos à globalidade do parque habitacional.

Por fim, importa referir que algumas das medidas aqui desenvolvidas pressupõem o recurso ou a articulação com alguns dos programas de âmbito nacional geridos pelo IHRU e consagrados na NGPH. Este é um aspeto chave para o sucesso da ELH, tanto nesta fase de programação, como na fase de gestão. De facto, a estratégia municipal não poderá deixar de considerar os diferentes instrumentos de âmbito nacional (previstos e em vigor), mesmo nos casos em que a operacionalização desses instrumentos não carece de intervenção direta do Município (como é caso, por exemplo, do Programa de Arrendamento Acessível ou do Programa Porta 65), já que só assim será possível garantir a coerência e eficácia da resposta pública aos problemas do setor habitacional.

Neste contexto, são definidas, no Plano de Ação da ELH de Tondela, sete medidas que pretendem responder às “dificuldades de acesso à habitação”, principalmente no que diz respeito a soluções de arrendamento acessível, de construção/reabilitação a custos controlados, de alojamentos para profissionais deslocados e de apoio social pontual para pagamento de despesas habitacionais. Tal como no caso das medidas incluídas no Programa 1.º Direito, a programação temporal das outras ações e medidas da ELH de Tondela, terá como horizonte o ano de 2024.

Estas medidas têm como destinatários os agregados familiares de rendimentos intermédios que não podem integrar o Programa 1.º Direito e também os promotores/investidores no mercado habitacional, com prioridade ao arrendamento. Estas medidas serão, total ou parcialmente, financiadas pelo Município de Tondela, assumindo uma estimativa de investimento na ordem dos 650.469€ anuais, direcionada para medidas de estímulo ao mercado de arrendamento e/ou subarrendamento habitacional e da reabilitação, complementada por um investimento de 850.000€, direcionado para a habitação a custos controlados e ações de desenvolvimento de soluções habitacionais municipais inovadoras, também estas dando prioridade à reabilitação.

Nos quadros seguintes, são apresentadas as medidas para resolução das dificuldades de acesso à habitação, detalhando-se o enquadramento, âmbito e descrição das mesmas e os respetivos montantes e fontes de investimento.



| MEDIDA: | ABRANGÊNCIA ESPACIAL |
|---|----------------------------|
| M43 - ARRENDAMENTO ACESSÍVEL | Concelho de Tondela |
| <p>O presente programa visa, genericamente, garantir às famílias de rendimentos intermédios o acesso e manutenção de uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.</p> <p>O contexto municipal que subjaz a esta medida é caracterizado por uma evolução desigual dos rendimentos dos escalões intermédios e dos preços medianos da compra e arrendamento de habitações, que resulta num progressivo aumento das taxas de esforço das famílias com os custos habitacionais.</p> <p>O programa consubstancia-se na atribuição de um subsídio ao arrendamento acessível dirigido aos agregados familiares que tenham arrendado ou pretendam arrendar uma habitação no mercado privado de arrendamento do concelho de Tondela, calculado em função dos seguintes parâmetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ O valor do subsídio ao arrendamento acessível é o que resulta da diferença entre a renda contratada e a renda acessível, a qual corresponde ao produto da taxa de esforço de referência com o rendimento mensal disponível do agregado familiar. ▪ A taxa de esforço de referência corresponde a 30% do rendimento mensal disponível. Este valor poderá ser reduzido em 2% por cada pessoa dependente do agregado familiar e no caso dos agregados unititulados. ▪ A taxa de esforço mínima para acesso a este programa é de 15% do rendimento mensal disponível do agregado familiar. ▪ O valor mínimo do rendimento mensal do agregado familiar é o seguinte: <ul style="list-style-type: none"> a) 1º adulto não dependente – 100% do salário mínimo nacional b) Por cada adulto adicional não dependente – 50% do salário mínimo nacional ▪ O valor máximo do rendimento mensal do agregado familiar é o seguinte: <ul style="list-style-type: none"> a) Agregado familiar com um titular – 1.250 € b) Agregado familiar com dois titulares – 2.000 € ▪ Os preços de renda dos contratos enquadráveis neste programa não poderão exceder, por tipologia habitacional, os seguintes valores (de acordo com a Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho): <ul style="list-style-type: none"> T0 – 200 € T1 – 275 € T2 – 350 € T3 – 425 € T4 – 475 € T5 – 525 € ▪ O prazo mínimo dos contratos de arrendamento enquadráveis neste programa é de cinco anos. <p>A atribuição do subsídio ao arrendamento acessível pode assumir qualquer uma das seguintes modalidades: concurso por classificação, concurso por sorteio e concurso por inscrição. Em qualquer caso, deverão ser definidos critérios preferenciais relacionados com a dimensão do agregado familiar e com a existência de pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos.</p> | |

O Programa Municipal de Arrendamento Acessível deverá ser suportado por regulamento do Município que estabeleça, entre outras, as condições específicas de elegibilidade dos agregados familiares, os procedimentos de candidatura e aprovação, as obrigações das diferentes partes envolvidas e as condições de cessação e renovação do apoio. O regulamento deverá, ainda, prever as formas de monitorização e atualização dos parâmetros definidos acima (taxas de esforço, preços de renda máximos e rendimentos mínimos e máximos).

O regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível deve garantir a compatibilização deste com o Programa (Nacional) de Arrendamento Acessível, nos termos do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. A verificação desta compatibilidade é responsabilidade do IHRU e, a verificar-se, permitirá a aplicação do regime fiscal previsto no artigo 20.º do mesmo diploma (isenção de tributação em IRS e IRC dos rendimentos prediais) aos contratos de arrendamento apoiados por este programa municipal.

Paralelamente ao apoio financeiro a conceder, o Município de Tondela desenvolverá uma plataforma de divulgação online das habitações elegíveis para arrendamento acessível, que permitirá centralizar a oferta de alojamentos (privados e públicos) neste regime.

Por último, importa referir o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, gerido pelo IHRU, enquanto importante instrumento de financiamento da produção de habitação para colocação no mercado de arrendamento acessível. As condições dos empréstimos concedidos ao abrigo deste programa, em termos dos montantes financiados, taxas de juro, prazos de reembolso e períodos de carência, visam garantir aos promotores imobiliários a sustentabilidade económica das intervenções de reabilitação de edifícios, considerando que as habitações assim produzidas têm de ser, obrigatoriamente, arrendadas em regime de renda condicionada ou apoiada.

| FONTE DE FINANCIAMENTO | ENTIDADES ENVOLVIDAS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Ø Orçamento Municipal Ø Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível | <ul style="list-style-type: none"> Ø Município de Tondela Ø IHRU Ø Promotores imobiliários |
| <p>ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA³⁰</p> <p style="text-align: right;">374.496€ (ano)</p> | |

³⁰ A Estimativa de Custo Anual (ECA) para esta medida foi calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$ECA = UFE * SM * 12$$

Em que:

- a) **UFE** corresponde ao Universo de Famílias Elegíveis para este programa, considerando que 50% do total de famílias do concelho apresenta rendimentos médios mensais enquadráveis no programa e que destas 6% estão no mercado de arrendamento habitacional [$UFE = 11.038 * 0,5 * 0,06$];
- b) **SM** corresponde ao Subsídio Mensal a atribuir por família, considerando a diferença entre os encargos com arrendamento no mercado privado (valor da renda mediana de 4€/m² e alojamento de tipologia “T3” (renda de 450€ por mês)) e os encargos com arrendamento passíveis de serem suportados pelas famílias elegíveis (definidos de acordo com o rendimento mediano dos agregados familiares do concelho (14.250€ por ano) e a taxa de esforço para um agregado familiar considerada no programa (30%) [$SM = 450 - (14.250/12) * 0,3$];



| | |
|--|--|
| MEDIDA: M44 – BOLSA VIVER/TRABALHAR | ABRANGÊNCIA ESPACIAL Concelho de Tondela |
| <p>Esta medida consiste na criação de uma bolsa de imóveis para promoção da oferta de habitação dirigida a colaboradores das empresas/atividades económicas já instaladas ou que se venham a instalar no Concelho. O objetivo desta medida passa pela criação de melhores condições – maior oferta e preços mais atrativos – para a fixação temporária de colaboradores das empresas locais com residência fiscal noutra concelho.</p> <p>A Bolsa Habitação/Emprego operacionalizar-se-á, num primeiro momento, através da celebração de contratos de arrendamento entre o Município e os proprietários dos imóveis, dando-se, sempre que possível, preferência aos imóveis alvo de reabilitação e às áreas de reabilitação urbana.</p> <p>Os imóveis em bolsa destinar-se-ão ao subarrendamento a pessoas singulares e ou coletivas, ao nível da habitação dos seus colaboradores, especificamente aqueles que se encontrem deslocados do seu concelho de residência fiscal.</p> <p>As empresas/colaboradores deverão manifestar junto do Município o seu interesse neste apoio, sendo posteriormente feita a identificação do imóvel a ocupar. Este imóvel será subarrendado pela Município no âmbito do contrato de subarrendamento estabelecido com a empresa e onde se definirá o regime específico de utilização, o prazo, as condições e a forma de pagamento de renda.</p> <p>As condições de acesso a esta medida poderão prever apoios diferenciados, de acordo com a dimensão, setor de atividade e caráter inovador da empresa.</p> <p>Este apoio às empresas/colaboradores não poderá, em cada caso, vigorar por um período superior a dois anos.</p> <p>O regulamento desta medida deverá estabelecer e detalhar as diferentes condições e parâmetros de acesso, nomeadamente o valor máximo do preço de subarrendamento, tendo por referência os limites máximos estabelecidos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.</p> | |
| FONTE DE FINANCIAMENTO Ø Orçamento Municipal | ENTIDADES ENVOLVIDAS Ø Município de Tondela Ø Promotores imobiliários Ø Empresas |
| ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA³¹ <div style="text-align: right;">126.000€ (ano)</div> | |

³¹ A Estimativa de Custo Anual (ECA) para esta medida foi calculado considerando uma bolsa de 35 alojamentos (A) e um apoio máximo (AM) de 300€ por alojamento por mês, correspondendo este apoio ao diferencial entre os encargos com arrendamento no mercado privado e os encargos do subarrendamento a suportar pelos beneficiários [ECA=A*AM*12].

| MEDIDA: M45 – PPROGRAMA “COLIVING” | ABRANGÊNCIA ESPACIAL Concelho de Tondela |
|--|--|
| <p>Este programa visa a promoção da oferta de habitação de curta duração dirigida a estudantes e/ou colaboradores das empresas/atividades económicas já instaladas ou que se venham a instalar no Concelho.</p> <p>A medida, a cargo do Município, operacionalizar-se-á com a aquisição e reabilitação de um prédio habitacional, preferencialmente na ARU de Tondela, sendo neste desenvolvido um conceito de “unidades residenciais”/”Coliving”, que serão posteriormente arrendadas em regime de arrendamento acessível a estudantes ou profissionais que se encontrem a estudar/exercer atividade de forma temporária no Concelho.</p> <p>O conceito de “unidades residenciais”, proposto nesta medida, encontra-se enquadrado na alínea k), do número 2.º, da Portaria n.º 65/2019, de 19 de Fevereiro, e na alínea q), do Artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, entendendo-se por “unidade residencial”, o edifício ou a parte de um edifício constituído por espaços independentes destinados a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum, afetos a socialização e a assistência aos residentes.</p> <p>Estas unidades residenciais poderão, deste modo, complementar a oferta de habitação promovida pela medida M38 – “Bolsa Viver/trabalhar”, tendo como objetivo a criação de melhores condições – maior oferta e preços mais atrativos – para o acolhimento temporário de estudantes e/ou profissionais com residência fiscal noutra concelho.</p> <p>O investimento previsto nesta medida considera a criação de 25 a 30 “unidades de alojamento” (compostas por quarto individual e quarto de banho privativo), complementadas por áreas de apoio e socialização, nomeadamente copa(s)/cozinha(s), zona(s) de refeições, espaço(s) de convívio e lavandaria.</p> <p>Tal como na medida M38, as unidades residenciais do programa “Coliving” destinar-se-ão ao arrendamento acessível a pessoas singulares e ou coletivas, para alojamento de estudantes/profissionais, especificamente aqueles que se encontrem deslocados do seu concelho de residência fiscal.</p> <p>As instituições de ensino/alunos e as empresas/colaboradores deverão manifestar junto do Município o seu interesse no acesso a este tipo de alojamentos, sendo estabelecido com os interessados um contrato de arrendamento onde se definirá o regime específico de utilização, o prazo, as condições e a forma de pagamento de renda. No caso das instituições de ensino, poderá admitir-se, também, o estabelecimento de protocolos que garantam a disponibilidade de um determinado número de “unidades de alojamento” para alunos deslocados em regime de formação e/ou estágios.</p> <p>As condições de acesso a esta medida poderão prever apoios diferenciados, de acordo com os protocolos estabelecidos com as diferentes entidades, sendo que o prazo de ocupação das unidades residenciais não poderá, em cada caso, vigorar por um período superior a três meses.</p> | |



O regulamento desta medida deverá estabelecer e detalhar as diferentes condições e parâmetros de acesso, nomeadamente o valor máximo do preço de arrendamento, prazos e regulamentos de utilização dos espaços privados e comuns. Para efeitos de construção e conceção arquitetónica das unidades residenciais, deve ser tida em consideração a Portaria n.º 177/2019, que entre outras disposições enumera as condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, no âmbito do programa Arrendamento Acessível.

FONTES DE FINANCIAMENTO

- Ø Orçamento Municipal
- Ø IFRU
- Ø Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

ENTIDADES ENVOLVIDAS

- Ø Município de Tondela

ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA³²

350.000€

³² A estimativa de custo da medida prevê a aquisição e reabilitação de 500 m² de área bruta de construção, criando 25 a 30 “unidades de alojamento” complementadas por áreas de apoio e socialização.

| | |
|--|--|
| MEDIDA: M46 – HABITAÇÃO DE CUSTOS CONTROLADOS | ABRANGÊNCIA ESPACIAL Concelho de Tondela |
| <p>Esta medida tem como objetivo o reforço da oferta de habitação acessível através da promoção de construção/reabilitação de habitação a custos controlados.</p> <p>O programa consubstancia-se na atribuição, por parte do Município, de apoios aos promotores imobiliários, que se enquadrarão nas modalidades de comparticipação a fundo perdido e/ou na comparticipação em espécie (terreno de construção ou edifício para reabilitar), sendo o desenvolvimento das operações e a comercialização das habitações da responsabilidade dos promotores.</p> <p>A conceção, projeto e construção de novas habitações nesta modalidade deverá seguir o guia de Recomendações Técnicas de Habitação Social. Adicionalmente, deverão ser cumpridos os requisitos identificados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regulamenta a construção/reabilitação de habitações a custos controlados, nomeadamente no que concerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Os limites máximos de área bruta para cada tipologia; ▪ O limite de preço máximo de venda; ▪ O valor das rendas (sujeitas a preços de renda controlados que não podem ultrapassar os limites de preço máximo estabelecidos no programa de arrendamento acessível (Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho)); ▪ Os prazos durante os quais vigoram os limites de preço de venda e de renda (25 anos a contar da data de conclusão das obras). <p>A atribuição dos apoios e contratualização da construção de habitações de custos controlados, em sede de procedimento concursal, dará prioridade a projetos de habitação a custos controlados que tenham por objeto a reabilitação do parque edificado existente e que permitam uma otimização do investimento municipal, atendendo ao número de habitações colocadas no mercado de habitação de custos controlados (venda ou arrendamento).</p> | |
| FUNTE DE FINANCIAMENTO Ø Orçamento Municipal Ø IHRU | ENTIDADES ENVOLVIDAS Ø Município de Tondela Ø Promotores imobiliários |
| ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA³³ <div style="text-align: right;">500.000€</div> | |

³³ A estimativa de custo da medida resulta da assunção da construção/reabilitação de 50 fogos a custos controlados (tipologias T1 a T2), valor que tanto poderá corresponder a terrenos para construção (cerca de 9.000 m²), como a área bruta de construção de edifícios para reabilitação (cerca de 3.000 m²).



| | |
|--|---|
| MEDIDA: M47 – TONDELA APOIA | ABRANGÊNCIA ESPACIAL Concelho de Tondela |
| <p>O Município de Tondela tem já estruturado o programa Rede Social “Tondela em Rede...Parcerias em Movimento”, cujos objetivos principais são o desenvolvimento de uma consciência coletiva dos problemas sociais e o desenvolvimento de contributos para a ativação das respostas e para a otimização dos recursos de intervenção a nível local.</p> <p>Na esteira da Lei de Bases da Habitação, que reafirma o direito constitucional à habitação e consagra o direito à proteção da habitação permanente, pretende-se com esta medida alargar o âmbito dos programas sociais em curso, complementando-os com uma nova vertente de intervenção/resposta social que inclua apoios financeiros a famílias em situação de vulnerabilidade económico-financeira devidamente comprovada, tendo em vista a manutenção do alojamento e das condições mínimas de habitabilidade do mesmo.</p> <p>Os apoios financeiros aqui previstos deverão ser temporários e precedidos de análise no âmbito da Rede Social do concelho de Tondela. São passíveis de apoio as seguintes despesas habitacionais: rendas, custos com empréstimos bancários, pagamento de serviços (água, eletricidade e gás) e custos relacionados com condomínios e fiscalidade predial.</p> <p>Enquadrar-se-ão como eventuais beneficiários desta medida as famílias com residência fiscal no concelho e que comprovem a insuficiência de rendimentos e/ou património para atender às despesas habitacionais que lhes garantam, por um lado, a manutenção do alojamento e, por outro, as condições mínimas de habitabilidade.</p> <p>A regulamentação das condições de elegibilidade e das modalidades de apoio financeiro deve ter em consideração os seguintes princípios: esta medida tem um carácter excecional e temporário e dirige-se, exclusivamente, às famílias de rendimentos inferiores, não cobertas por outros instrumentos de política municipal de habitação; esta medida não se dirige à reabilitação/conservação das habitações, não devendo, como tal, ser confundida com as medidas enquadradas no programa 1.º Direito.</p> | |
| FONTE DE FINANCIAMENTO Ø Orçamento Municipal | ENTIDADES ENVOLVIDAS Ø Município de Tondela Ø Outras entidades integradas na Rede Social |
| ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA <div style="text-align: right;">50.000€ (ano)</div> | |



| | |
|--|--|
| MEDIDA: M48 – HABITAÇÃO + | ABRANGÊNCIA ESPACIAL ARU de Tondela ARU do Caramulo |
| <p>Programa municipal de apoio à reabilitação do parque edificado degradado visando apoiar os proprietários na realização de obras que restaurem as condições de segurança e de conforto das habitações de que são proprietários</p> <p>Esta medida, complementar a outros programas em desenvolvimento a nível nacional, como o IFFRU e o Casa Eficiente, tem como objetivos a qualificação do parque edificado e a qualificação/reabilitação dos centros urbanos, estando integrada nos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das ARU de Tondela e Caramulo.</p> <p>Assumindo um carácter de complementaridade ao autofinanciamento, o apoio assumirá uma comparticipação financeira a atribuir pelo município, devendo ser paga após a conclusão dos trabalhos e a respetiva verificação pelos serviços municipais da boa execução dos mesmos.</p> <p>No âmbito desta medida serão comparticipadas intervenções em fachadas e coberturas, de acordo com critérios a definir pelo Município em regulamento próprio, devendo incluir requisitos como as condições socioeconómicas dos proprietários, o estado de vetustez dos edifícios, entre outros.</p> <p>Nos critérios a definir para a atribuição dos apoios deverá, ainda, ser dada prioridade ao uso habitacional e dentro deste aos imóveis direcionadas para o mercado de arrendamento, devendo ser considerada uma majoração dos apoios aos imóveis destinados a este mercado.</p> | |
| FUNTE DE FINANCIAMENTO Ø Orçamento Municipal | ENTIDADES ENVOLVIDAS Ø Município de Tondela |
| ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA <p style="text-align: right;">100.000€ (ano)</p> | |



| | |
|--|---|
| MEDIDA: M49 – PROGRAMA DE ACOMPANHAMENTO E APOIO TÉCNICO | ABRANGÊNCIA ESPACIAL Concelho de Tondela |
| <p>De acordo com o regulamento do programa 1.º Direito, cabe ao Município competente agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos, tendo em conta a estratégia local de habitação definida e as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território. Para tal, o Município deverá promover as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira.</p> <p>Considerando as condições socioeconómicas e de capacitação social de parte considerável dos agregados familiares que vivem em condições indignas no concelho de Tondela, será desenvolvido um programa de acompanhamento e apoio técnico que visa apoiar os potenciais beneficiários do programa 1.º Direito.</p> <p>A medida, a levar a cabo pelos serviços do Município, permitirá agilizar os processos de candidatura ao programa 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos através do acompanhamento e apoio técnico dos potenciais beneficiários, quer na instrução de candidaturas, elaboração e formalização de instrumentos contratuais e a requisição de registos no âmbito dos processos de contratação, quer a montante com o aconselhamento das soluções técnicas mais adequadas para a resolução das carências habitacionais e o apoio à contratação da elaboração de projetos de arquitetura e especialidades, especialmente para as soluções habitacionais de construção em autopromoção e reabilitação das frações / prédios habitacionais a cargo dos beneficiários diretos.</p> | |
| FONTE DE FINANCIAMENTO Ø Orçamento Municipal | ENTIDADES ENVOLVIDAS Ø Município de Tondela |
| ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA <div style="text-align: right;">--€</div> | |



| | |
|--|--|
| <p>MEDIDA:</p> <p>M50 – PROGRAMA DE MONITORIZAÇÃO</p> | <p>ABRANGÊNCIA ESPACIAL</p> <p>Concelho de Tondela</p> |
| <p>Considerando o grande alcance da Estratégia Local de Habitação de Tondela, torna-se fundamental implementar um processo de monitorização das situações de carência habitacional, permitindo perceber a sua evolução ao longo do tempo.</p> <p>Para tal propõe-se o desenvolvimento de um procedimento que, além de acompanhar a operacionalização do Plano de Ação da ELH, crie um canal direto de participação das carências habitacionais, garantindo a sua célere identificação e resolução com soluções que respondam de forma eficaz, eficiente e adequada às necessidades detetadas.</p> <p>O procedimento a desenvolver implementará o registo dos casos detetados numa base de dados georreferenciada, onde serão compilados diversos parâmetros referentes à caracterização dos alojamentos e dos agregados familiares neles residentes, que será permanentemente atualizada. Os parâmetros em causa deverão focar, em particular, o estado de conservação e a existência de problemas de insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação das habitações e a caracterização socioeconómica dos agregados familiares em situação de carência habitacional.</p> <p>Este procedimento deverá, também, assentar na articulação do Município com as diferentes entidades que integram a Rede Social de Tondela, uma vez que as Juntas de Freguesia, o Instituto de Segurança Social, as Instituições de Solidariedade Social e demais associações e movimentos cívicos dedicados à ação social, são, na maioria das vezes, as primeiras entidades a detetar estes problemas e a conhecer as carências específicas de cada agregado familiar, podendo contribuir para a definição de soluções adequadas a cada caso.</p> | |
| <p>FONTE DE FINANCIAMENTO</p> | <p>ENTIDADES ENVOLVIDAS</p> <p>∅ Município de Tondela</p> |
| <p>ESTIMATIVA DE CUSTO DA MEDIDA</p> <p style="text-align: right;">--€</p> | |



5. AS PROPOSTAS DA ELH E OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO

A Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, estabelece, no seu artigo 2.º, que a ELH deve conter a “demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho”. Os princípios a que se refere a portaria são os seguintes: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental.

O princípio da “acessibilidade habitacional”, segundo o qual uma pessoa ou 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, constitui o princípio basilar da ELH de Tondela, sendo indissociável da própria decisão de elaboração da mesma ELH. Como se refere no subcapítulo 3.4., a visão que se propõe para a ELH é a de “um setor habitacional que garanta a todos, independentemente do seu local de residência e da sua condição socioeconómica, o acesso a uma habitação condigna e que seja fator de atração de novos residentes e de qualificação do ambiente construído, num quadro de reforço da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento”. Tem-se, portanto, que a grande prioridade é a de garantir a todos os agregados familiares numa situação de carência habitacional (e de carência económica), que se cifram, de acordo com o levantamento efetuado, num total de 150 agregados, o acesso a uma habitação condigna, adequada à constituição e características da família. De forma a garantir que a solução habitacional a promover se adequa ao orçamento disponível das famílias, recorrer-se-á, nos casos em que a solução habitacional é promovida pelo Município, ao instrumento legal do arrendamento apoiado para habitação.

No capítulo anterior, já se fez referência ao papel central que alguns princípios tiveram na ponderação das diferentes soluções habitacionais que se materializam nas medidas identificadas no Plano de Ação. Nessa ponderação, assumiram especial importância os princípios do “planeamento estratégico” e da “integração social”. De facto, as opções estratégicas e programáticas da ELH de Tondela encontram-se perfeitamente alinhadas com a política municipal de desenvolvimento urbano, sobretudo no que está relacionado com o maior enfoque nas medidas dirigidas às áreas delimitadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU de Tondela e ARU do Caramulo) (ver subcapítulo 3.3), já que é aí que o Município pretende dinamizar de forma mais ativa a regeneração urbana, incluindo, para além da reabilitação dos edifícios/frações ocupados degradados, a disponibilização de novas habitações. As propostas da ELH, no que se refere especificamente às medidas a promover pelo Município, pressupõem a integração social (e territorial) da oferta de novas habitações. Procurar-se-á, por um lado, disponibilizar soluções habitacionais cuja localização permita a manutenção dos agregados familiares em causa na mesma comunidade ou unidade de vizinhança, e, por outro, garantir uma relativa disseminação territorial das novas habitações, evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão sócio territorial. Os princípios da “integração social” e do “planeamento estratégico” foram, ainda, fundamentais na definição das soluções a adotar nos “núcleos precários” e nos “núcleos degradados”, considerando-se a necessidade de se intervir de forma conjunta nas habitações e no desenho urbano dos núcleos, assegurando a integração dos agregados familiares nas suas comunidades.

Na definição das medidas que compõem o Plano de Ação da ELH concedeu-se prioridade à “reabilitação do edificado” e ao “incentivo ao arrendamento”. Globalmente, cerca de 63% das habitações ou agregados familiares identificados como apresentando carências habitacionais terão uma solução habitacional que pressupõe a reabilitação da habitação pré-existente (promovida pelos beneficiários diretos e pelo Município) ou a aquisição e reabilitação de edifício degradado (promovida pelo Município). Já o arrendamento (e subsequente subarrendamento aos agregados familiares com carências) constitui a solução escolhida para a resolução de quatro casos. Refira-se, ainda, que apenas duas das medidas a promover pelo Município envolvem a construção nova de edifícios habitacionais, dada a necessidade da reposição da legalidade nos núcleos precários.

O princípio das “acessibilidades”, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou construção devem integrar soluções de melhoria das acessibilidades, exigíveis nos termos da lei, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à habitação e na circulação no interior da mesma, encontra-se devidamente salvaguardado pela ELH de Tondela. Refira-se que uma das tipologias de carência habitacional consideradas no levantamento que permitiu delimitar o universo de habitações ou agregados familiares elegíveis para apoio através do 1.º Direito é, precisamente, a tipologia “inadequação”, relativa a situações de incompatibilidade das condições da habitação com as características das pessoas que nela habitam. Do total de 150 habitações com algum tipo de carência habitacional, 51 habitações apresentam problemas de “inadequação”. Assim, todas as intervenções a levar a cabo pelos beneficiários diretos, nesse subconjunto de habitações, deverão incluir o suprimento dos problemas de acessibilidade. Este é um aspeto que também deverá ser tido em conta nos programas dos projetos de reabilitação dos edifícios que o Município vai adquirir para efeitos de execução das medidas identificadas no Plano de Ação. Igualmente, esses projetos a levar a cabo pelo Município não poderão deixar de internalizar o princípio da “sustentabilidade ambiental”, através da adoção de equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional e à otimização da eficiência do uso da energia e da água.

Os princípios da “cooperação” e da “participação” traduzem-se, no âmbito da ELH de Tondela, numa abordagem institucional e procedimental que garante a mobilização, nas diversas fases do processo (diagnóstico, operacionalização e execução), dos diversos atores locais que, de forma mais ou menos direta, poderão contribuir para a prossecução de estratégias mais ajustadas aos problemas específicos dos territórios e populações e à realidade institucional do concelho. Neste particular, assumem especial importância as diversas entidades que integram a Rede Social do concelho e as juntas de freguesia, enquanto representantes dos interesses específicos das pessoas e famílias alvo da ELH.

A ELH de Tondela apresenta um esforço operacional e financeiro assente em grande parte na iniciativa do Município, entidade beneficiária, atendendo à vulnerabilidade socioeconómica de parte dos agregados familiares integrados na Estratégia Local de Habitação de Tondela e à necessidade de desenvolver medidas que resolvam situações habitacionais em núcleos precários e degradados de alguma dimensão. A ponderação das soluções habitacionais procurou, assim, garantir a “equidade” e exequibilidade da ELH, sem comprometer a sua eficácia, isto é, sem comprometer a efetiva resolução das carências habitacionais, sobretudo das mais urgentes classificadas no nível 1 de prioridade.

Em síntese, apresenta-se, no quadro seguinte, a correspondência entre os objetivos estratégicos da ELH, definidos no subcapítulo 3.4., e os princípios do 1.º Direito.



Quadro 32 – Matriz de conformidade entre os objetivos estratégicos da ELH e os princípios do 1.º Direito

| | Accesibilidade Habitacional | Planeamento Estratégico Local | Integração Social | Estabilidade | Cooperação | Participação | Equidade | Perequação | Reabilitação do Edificado | Incentivos ao Arrendamento | Accesibilidades | Sustentabilidade Ambiental |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|----------|------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
| Objetivo 1 – Promover a oferta habitacional municipal dirigida a situações de carência habitacional específicas, com prioridade para a reabilitação ou o arrendamento de edifícios ou frações disponíveis no mercado. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 2 – Garantir as condições de carácter técnico e financeiro que permitam a resolução da generalidade das situações de carência habitacional através de soluções habitacionais promovidas diretamente pelos beneficiários. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 3 – Criar uma bolsa habitacional para responder a situações transitórias de precariedade habitacional, nomeadamente as que estão relacionadas com casos de violência doméstica, com situações de catástrofe ou desastre natural e com problemas graves de ordem financeira por parte das famílias. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 4 – Implementar um sistema de monitorização das situações de carência habitacional que garanta a rápida identificação e resolução de novos casos, articulado com a intervenção municipal na área da ação social. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 5 – Garantir que as necessidades habitacionais são devidamente ponderadas em sede de elaboração ou revisão de instrumentos de gestão | | | | | | | | | | | | |

| | Acessibilidade Habitacional | Planeamento Estratégico Local | Integração Social | Estabilidade | Cooperação | Participação | Equidade | Perequação | Reabilitação Edificado | Incentivo ao Arrendamento | Acessibilidades | Sustentabilidade Ambiental |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|----------|------------|------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|
| territorial, nomeadamente através da reserva de solos ou alojamentos para a habitação acessível. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 6 – Promover melhores condições de ordem regulamentar e fiscal para a dinamização das intervenções de reabilitação de edifícios e frações degradados ou devolutos, sobretudo nos casos em que estas se dirijam ao arrendamento habitacional. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 7 – Promover uma maior participação do Município no mercado de arrendamento acessível | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 8 – Reforçar o papel do Município no âmbito da operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana, designadamente através do recurso, em casos específicos, às figuras da venda forçada ou da expropriação, previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 9 – Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para arrendamento acessível que reúna a globalidade da oferta local, independentemente dos proprietários (públicos ou privados). | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 10 – Criar um programa municipal de arrendamento acessível que permita complementar e reforçar os apoios garantidos pelos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação. | | | | | | | | | | | | |



| | Accessibilidade Habitacional | Planeamento Estratégico Local | Integração Social | Estabilidade | Cooperação | Participação | Equidade | Perequação | Reabilitação do Edificado | Incentivo ao Arrendamento | Accessibilidades | Sustentabilidade Ambiental |
|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|----------|------------|---------------------------|---------------------------|------------------|----------------------------|
| Objetivo 11 – Promover soluções habitacionais vocacionadas para determinados grupos socioeconómicos e demográficos, como é o caso das “unidades residenciais”. | | | | | | | | | | | | |
| Objetivo 12 – Garantir que as diversas soluções habitacionais para as situações de carência habitacional sejam suficientemente diversas para permitir às famílias alguma possibilidade de escolha, em termos de localização e tipologia construtiva. | | | | | | | | | | | | |





ANEXOS

Anexo 1 – Quadros de Apoio à Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais





Anexo 1 – Quadros de Apoio à Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais





População residente por faixas etárias (2011) | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | População residente | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|-------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|----------------|-------|
| | Faixas etárias | | | | | | | | |
| | Total | 0 - 14 anos | | 15 - 24 anos | | 25 - 64 anos | | 65 e mais anos | |
| N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 277.240 | 38.161 | 13,76 | 29.478 | 10,63 | 144.929 | 52,28 | 64.672 | 23,33 |
| Tondela (Concelho) | 28.946 | 3.443 | 11,89 | 2.979 | 10,29 | 14.648 | 50,60 | 7.876 | 27,21 |
| Barreiro de Besteiros | 975 | 81 | 8,31 | 94 | 9,64 | 501 | 51,38 | 299 | 30,67 |
| Campo de Besteiros | 1.474 | 214 | 14,52 | 178 | 12,08 | 753 | 51,09 | 329 | 22,32 |
| Canas de Santa Maria | 1.806 | 192 | 10,63 | 208 | 11,52 | 897 | 49,67 | 509 | 28,18 |
| Caparrosa | 805 | 109 | 13,54 | 77 | 9,57 | 407 | 50,56 | 212 | 26,34 |
| Castelões | 1.542 | 172 | 11,15 | 129 | 8,37 | 749 | 48,57 | 492 | 31,91 |
| Dardavaz | 782 | 98 | 12,53 | 87 | 11,13 | 382 | 48,85 | 215 | 27,49 |
| Ferreiros do Dão | 441 | 48 | 10,88 | 41 | 9,30 | 205 | 46,49 | 147 | 33,33 |
| Guardão | 1.490 | 139 | 9,33 | 142 | 9,53 | 722 | 48,46 | 487 | 32,68 |
| Lajeosa | 1.940 | 209 | 10,77 | 190 | 9,79 | 920 | 47,42 | 621 | 32,01 |
| Lobão da Beira | 1.124 | 123 | 10,94 | 114 | 10,14 | 574 | 51,07 | 313 | 27,85 |
| Molelos | 2.346 | 249 | 10,61 | 247 | 10,53 | 1.259 | 53,67 | 591 | 25,19 |
| Mosteirinho | 217 | 25 | 11,52 | 20 | 9,22 | 106 | 48,85 | 66 | 30,41 |
| Mosteiro de Fráguas | 590 | 58 | 9,83 | 61 | 10,34 | 294 | 49,83 | 177 | 30,00 |
| Mouraz | 878 | 99 | 11,28 | 78 | 8,88 | 459 | 52,28 | 242 | 27,56 |
| Nandufe | 622 | 65 | 10,45 | 62 | 9,97 | 328 | 52,73 | 167 | 26,85 |
| Parada de Gonta | 754 | 80 | 10,61 | 76 | 10,08 | 380 | 50,40 | 218 | 28,91 |
| Sabugosa | 545 | 52 | 9,54 | 57 | 10,46 | 249 | 45,69 | 187 | 34,31 |
| Santiago de Besteiros | 1.331 | 179 | 13,45 | 150 | 11,27 | 673 | 50,56 | 329 | 24,72 |
| São João do Monte | 862 | 64 | 7,42 | 97 | 11,25 | 456 | 52,90 | 245 | 28,42 |
| São Miguel do Outeiro | 913 | 105 | 11,50 | 92 | 10,08 | 474 | 51,92 | 242 | 26,51 |
| Silvares | 136 | 12 | 8,82 | 11 | 8,09 | 58 | 42,65 | 55 | 40,44 |
| Tonda | 984 | 129 | 13,11 | 110 | 11,18 | 492 | 50,00 | 253 | 25,71 |
| Tondela | 4.508 | 677 | 15,02 | 490 | 10,87 | 2.399 | 53,22 | 942 | 20,90 |
| Vila Nova da Rainha | 476 | 64 | 13,45 | 43 | 9,03 | 228 | 47,90 | 141 | 29,62 |
| Vilar de Besteiros | 893 | 134 | 15,01 | 72 | 8,06 | 447 | 50,06 | 240 | 26,88 |
| Tourigo | 512 | 66 | 12,89 | 53 | 10,35 | 236 | 46,09 | 157 | 30,66 |

Taxa de atração total, no concelho e por freguesia | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | População residente | | População residente proveniente de outras unidades territoriais | | Taxa de atração total | |
|------------------------------|---------------------|---------|---|----------------|-----------------------|------|
| | 2001 | 2011 | até 31/12/1995 | até 31/12/2005 | 2001 | 2011 |
| | N.º | N.º | N.º | N.º | % | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 286.313 | 277.240 | 21.024 | 17.910 | 7,3 | 6,5 |
| Tondela (Concelho) | 31.152 | 28.946 | 2.009 | 1.629 | 6,4 | 5,6 |
| Barreiro de Besteiros | 1.061 | 975 | 43 | 34 | 4,1 | 3,5 |
| Campo de Besteiros | 1.395 | 1.474 | 148 | 102 | 10,6 | 6,9 |
| Canas de Santa Maria | 2.020 | 1.806 | 106 | 76 | 5,2 | 4,2 |
| Caparrosa | 910 | 805 | 23 | 25 | 2,5 | 3,1 |
| Castelões | 1.768 | 1.542 | 70 | 71 | 4,0 | 4,6 |
| Dardavaz | 962 | 782 | 60 | 46 | 6,2 | 5,9 |
| Ferreirós do Dão | 410 | 441 | 50 | 56 | 12,2 | 12,7 |
| Guardão | 1.834 | 1.490 | 120 | 114 | 6,5 | 7,7 |
| Lajeosa | 2.209 | 1.940 | 125 | 95 | 5,7 | 4,9 |
| Lobão da Beira | 1.207 | 1.124 | 106 | 39 | 8,8 | 3,5 |
| Molelos | 2.640 | 2.346 | 152 | 125 | 5,8 | 5,3 |
| Mosteirinho | 223 | 217 | 7 | 3 | 3,1 | 1,4 |
| Mosteiro de Fráguas | 621 | 590 | 34 | 37 | 5,5 | 6,3 |
| Mouraz | 998 | 878 | 75 | 39 | 7,5 | 4,4 |
| Nandufe | 645 | 622 | 22 | 19 | 3,4 | 3,1 |
| Parada de Gonta | 812 | 754 | 92 | 77 | 11,3 | 10,2 |
| Sabugosa | 623 | 545 | 34 | 49 | 5,5 | 9,0 |
| Santiago de Besteiros | 1.473 | 1.331 | 65 | 58 | 4,4 | 4,4 |
| São João do Monte | 1.096 | 862 | 46 | 20 | 4,2 | 2,3 |
| São Miguel do Outeiro | 969 | 913 | 81 | 65 | 8,4 | 7,1 |
| Silvares | 184 | 136 | 19 | 2 | 10,3 | 1,5 |
| Tonda | 1.115 | 984 | 94 | 47 | 8,4 | 4,8 |
| Tondela | 3.935 | 4.508 | 331 | 360 | 8,4 | 8,0 |
| Vila Nova da Rainha | 540 | 476 | 38 | 22 | 7,0 | 4,6 |
| Vilar de Besteiros | 931 | 893 | 41 | 32 | 4,4 | 3,6 |
| Tourigo | 571 | 512 | 27 | 16 | 4,7 | 3,1 |


Famílias clássicas por grupo socioeconómico do representante, na NUTS III | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Grupo Socioeconómico do Representante da Família | Famílias Clássicas | | | Proporção de famílias por grupos socioeconómicos relativamente ao total municipal |
|---|--------------------|---------|--------------------|---|
| | 2011 | 2001 | Variação 2001-2011 | 2011 |
| | N.º | N.º | % | % |
| Total | 98.914 | 104.725 | 6% | -- |
| Empresários | 513 | 1270 | 148% | 1% |
| Pequenos patrões | 6341 | 5542 | -13% | 5% |
| Profissionais independentes | 8339 | 5423 | -35% | 5% |
| Diretores e quadros dirigentes | 1320 | 1312 | -1% | 1% |
| Quadros intelectuais e científicos | 3041 | 5435 | 79% | 5% |
| Quadros técnicos e administrativos intermédios | 3152 | 4275 | 36% | 4% |
| Empregados qualificados e semiqualeificados | 27247 | 25437 | -7% | 24% |
| Empregados não qualificados | 4926 | 5177 | 5% | 5% |
| Pessoal das forças armadas | 232 | 224 | -3% | 0% |
| Outras ativos não especificados | 355 | 345 | -3% | 0% |
| Inativos | 43.448 | 50.285 | 16% | 48% |

Famílias clássicas por grupo socioeconómico do representante, no concelho | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Grupo Socioeconómico do Representante da Família | Famílias Clássicas | | | Proporção de famílias por grupos socioeconómicos relativamente ao total municipal |
|---|--------------------|--------|--------------------|---|
| | 2011 | 2001 | Variação 2001-2011 | 2011 |
| | N.º | N.º | % | % |
| Total | 10.889 | 11.038 | 1% | -- |
| Empresários | 52 | 110 | 112% | 1% |
| Pequenos patrões | 614 | 563 | -8% | 5% |
| Profissionais independentes | 990 | 582 | -41% | 5% |
| Diretores e quadros dirigentes | 115 | 93 | -19% | 1% |
| Quadros intelectuais e científicos | 170 | 345 | 103% | 3% |
| Quadros técnicos e administrativos intermédios | 269 | 414 | 54% | 4% |
| Empregados qualificados e semiqualeificados | 2981 | 2536 | -15% | 23% |
| Empregados não qualificados | 525 | 607 | 16% | 5% |
| Pessoal das forças armadas | 36 | 16 | -56% | 0% |
| Outras ativos não especificados | 46 | 22 | -52% | 0% |
| Inativos | 5.091 | 5.750 | 13% | 52% |

População residente nos alojamentos familiares (2011) | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | População residente | População residente em alojamentos familiares | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|---|-------|-----------|-------|---------------|------|-----------------------|------|
| | | Alojamentos familiares | | | | | | Alojamentos coletivos | |
| | | Total | | Clássicos | | Não clássicos | | N.º | % |
| N.º | % | N.º | % | N.º | % | | | | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 277.234 | 273.108 | 98,5 | 272.648 | 98,3 | 460 | 0,17 | 4.126 | 1,5 |
| Tondela (Concelho) | 28.946 | 28.427 | 98,2 | 28.416 | 98,2 | 11 | 0,04 | 519 | 1,8 |
| Barreiro de Besteiros | 975 | 975 | 100,0 | 975 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Campo de Besteiros | 1.474 | 1.421 | 96,4 | 1.421 | 96,4 | 0 | -- | 53 | 3,6 |
| Canas de Santa Maria | 1.806 | 1.769 | 98,0 | 1.768 | 97,9 | 1 | 0,06 | 37 | 2,0 |
| Caparrosa | 805 | 793 | 98,5 | 793 | 98,5 | 0 | -- | 12 | 1,5 |
| Castelões | 1.542 | 1.517 | 98,4 | 1.517 | 98,4 | 0 | -- | 25 | 1,6 |
| Dardavaz | 782 | 782 | 100,0 | 782 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Ferreirós do Dão | 441 | 441 | 100,0 | 441 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Guardão | 1.490 | 1.223 | 82,1 | 1.223 | 82,1 | 0 | -- | 267 | 17,9 |
| Lajeosa | 1.940 | 1.940 | 100,0 | 1.936 | 99,8 | 4 | 0,21 | 0 | -- |
| Lobão da Beira | 1.124 | 1.124 | 100,0 | 1.123 | 99,9 | 1 | 0,09 | 0 | -- |
| Molelos | 2.346 | 2.346 | 100,0 | 2.346 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteirinho | 217 | 217 | 100,0 | 217 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 590 | 590 | 100,0 | 589 | 99,8 | 1 | 0,17 | 0 | -- |
| Mouraz | 878 | 878 | 100,0 | 878 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Nandufe | 622 | 622 | 100,0 | 622 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Parada de Gonta | 754 | 754 | 100,0 | 754 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Sabugosa | 545 | 545 | 100,0 | 545 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Santiago de Besteiros | 1.331 | 1.326 | 99,6 | 1.322 | 99,3 | 4 | 0,30 | 5 | 0,4 |
| São João do Monte | 862 | 862 | 100,0 | 862 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| São Miguel do Outeiro | 913 | 913 | 100,0 | 913 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Silvares | 136 | 136 | 100,0 | 136 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Tonda | 984 | 984 | 100,0 | 984 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Tondela | 4.508 | 4.388 | 97,3 | 4.388 | 97,3 | 0 | -- | 120 | 2,7 |
| Vila Nova da Rainha | 476 | 476 | 100,0 | 476 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Vilar de Besteiros | 893 | 893 | 100,0 | 893 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Tourigo | 512 | 512 | 100,0 | 512 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- |



População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2011) | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual | | | | | | |
|------------------------------|---|------------|------|---------------------------|-------|------------------|------|
| | Total | Arrendados | | Propriedade dos ocupantes | | Outras situações | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 272.648 | 26.049 | 9,6 | 232.542 | 85,3 | 14.057 | 5,16 |
| Tondela (Concelho) | 28.416 | 1.571 | 5,5 | 25.561 | 90,0 | 1.284 | 4,52 |
| Barreiro de Besteiros | 975 | 4 | 0,4 | 945 | 96,9 | 26 | 2,67 |
| Campo de Besteiros | 1.421 | 112 | 7,9 | 1.243 | 87,5 | 66 | 4,64 |
| Canas de Santa Maria | 1.768 | 45 | 2,5 | 1.660 | 93,9 | 63 | 3,56 |
| Caparrosa | 793 | 5 | 0,6 | 771 | 97,2 | 17 | 2,14 |
| Castelões | 1.517 | 49 | 3,2 | 1.377 | 90,8 | 91 | 6,00 |
| Dardavaz | 782 | 9 | 1,2 | 756 | 96,7 | 17 | 2,17 |
| Ferreirós do Dão | 441 | 13 | 2,9 | 399 | 90,5 | 29 | 6,58 |
| Guardão | 1.223 | 113 | 9,2 | 1.033 | 84,5 | 77 | 6,30 |
| Lajeosa | 1.936 | 22 | 1,1 | 1.838 | 94,9 | 76 | 3,93 |
| Lobão da Beira | 1.123 | 52 | 4,6 | 1.041 | 92,7 | 30 | 2,67 |
| Molelos | 2.346 | 120 | 5,1 | 2.110 | 89,9 | 116 | 4,94 |
| Mosteirinho | 217 | 0 | 0,0 | 217 | 100,0 | 0 | 0,00 |
| Mosteiro de Fráguas | 589 | 7 | 1,2 | 557 | 94,6 | 25 | 4,24 |
| Mouraz | 878 | 31 | 3,5 | 789 | 89,9 | 58 | 6,61 |
| Nandufe | 622 | 14 | 2,3 | 556 | 89,4 | 52 | 8,36 |
| Parada de Gonta | 754 | 25 | 3,3 | 681 | 90,3 | 48 | 6,37 |
| Sabugosa | 545 | 18 | 3,3 | 512 | 93,9 | 15 | 2,75 |
| Santiago de Besteiros | 1.322 | 37 | 2,8 | 1.219 | 92,2 | 66 | 4,99 |
| São João do Monte | 862 | 6 | 0,7 | 839 | 97,3 | 17 | 1,97 |
| São Miguel do Outeiro | 913 | 36 | 3,9 | 856 | 93,8 | 21 | 2,30 |
| Silvares | 136 | 0 | 0,0 | 133 | 97,8 | 3 | 2,21 |
| Tonda | 984 | 39 | 4,0 | 910 | 92,5 | 35 | 3,56 |
| Tondela | 4.388 | 773 | 17,6 | 3.382 | 77,1 | 233 | 5,31 |
| Vila Nova da Rainha | 476 | 5 | 1,1 | 460 | 96,6 | 11 | 2,31 |
| Vilar de Besteiros | 893 | 26 | 2,9 | 797 | 89,2 | 70 | 7,84 |
| Tourigo | 512 | 10 | 2,0 | 480 | 93,8 | 22 | 4,30 |

População residente nos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão de valor mensal de renda Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Total | Escalão do valor mensal da renda | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|----------------------------------|-------|------------------|------|--------------------|------|--------------------|-------|--------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|
| | | Menos de 49,99 euros | | 50 - 99,99 euros | | 100 - 149,99 euros | | 150 - 199,99 euros | | 200 - 299,99 euros | | 300 -399,99 euros | | 400 euros ou mais | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 26.049 | 2.813 | 10,8 | 1.672 | 6,4 | 2.020 | 7,8 | 2.847 | 10,9 | 8.017 | 30,8 | 6.669 | 25,6 | 2.011 | 7,7 |
| Tondela (Concelho) | 1.571 | 157 | 10,0 | 155 | 9,9 | 154 | 9,8 | 146 | 9,3 | 444 | 28,3 | 431 | 27,4 | 84 | 5,3 |
| Barreiro de Besteiros | 4 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 4 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Campo de Besteiros | 112 | 7 | 6,3 | 11 | 9,8 | 24 | 21,4 | 21 | 18,8 | 37 | 33,0 | 12 | 10,7 | 0 | -- |
| Canas de Santa Maria | 45 | 12 | 26,7 | 2 | 4,4 | 4 | 8,9 | 7 | 15,6 | 18 | 40,0 | 2 | 4,4 | 0 | -- |
| Caparrosa | 5 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 40,0 | 2 | 40,0 | 0 | -- | 1 | 20,0 |
| Castelões | 49 | 4 | 8,2 | 9 | 18,4 | 9 | 18,4 | 3 | 6,1 | 12 | 24,5 | 12 | 24,5 | 0 | -- |
| Dardavaz | 9 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 22,2 | 2 | 22,2 | 5 | 55,6 | 0 | -- |
| Ferreirós do Dão | 13 | 0 | -- | 5 | 38,5 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 7 | 53,8 | 1 | 7,7 |
| Guardão | 113 | 28 | 24,8 | 13 | 11,5 | 17 | 15,0 | 4 | 3,5 | 25 | 22,1 | 13 | 11,5 | 13 | 11,5 |
| Lajeosa | 22 | 0 | -- | 3 | 13,6 | 4 | 18,2 | 3 | 13,6 | 7 | 31,8 | 3 | 13,6 | 2 | 9,1 |
| Lobão da Beira | 52 | 4 | 7,7 | 5 | 9,6 | 7 | 13,5 | 6 | 11,5 | 8 | 15,4 | 17 | 32,7 | 5 | 9,6 |
| Molelos | 120 | 2 | 1,7 | 3 | 2,5 | 6 | 5,0 | 15 | 12,5 | 48 | 40,0 | 41 | 34,2 | 5 | 4,2 |
| Mosteirinho | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Mosteiro de Fráguas | 7 | 5 | 71,4 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 28,6 | 0 | -- | 0 | -- |
| Mouraz | 31 | 0 | -- | 2 | 6,5 | 1 | 3,2 | 3 | 9,7 | 13 | 41,9 | 12 | 38,7 | 0 | -- |
| Nandufe | 14 | 1 | 7,1 | 3 | 21,4 | 0 | -- | 0 | -- | 8 | 57,1 | 2 | 14,3 | 0 | -- |
| Parada de Gonta | 25 | 2 | 8,0 | 4 | 16,0 | 9 | 36,0 | 3 | 12,0 | 7 | 28,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Sabugosa | 18 | 5 | 27,8 | 0 | -- | 6 | 33,3 | 0 | -- | 0 | -- | 7 | 38,9 | 0 | -- |
| Santiago de Besteiros | 37 | 0 | -- | 0 | -- | 9 | 24,3 | 21 | 56,8 | 0 | -- | 7 | 18,9 | 0 | -- |
| São João do Monte | 6 | 6 | 100,0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| São Miguel do Outeiro | 36 | 11 | 30,6 | 5 | 13,9 | 6 | 16,7 | 11 | 30,6 | 3 | 8,3 | 0 | -- | 0 | -- |
| Silvares | 0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- |
| Tonda | 39 | 1 | 2,6 | 13 | 33,3 | 5 | 12,8 | 1 | 2,6 | 5 | 12,8 | 14 | 35,9 | 0 | -- |
| Tondela | 773 | 69 | 8,9 | 69 | 8,9 | 44 | 5,7 | 40 | 5,2 | 234 | 30,3 | 272 | 35,2 | 45 | 5,8 |
| Vila Nova da Rainha | 5 | 0 | -- | 2 | 40,0 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 60,0 | 0 | -- | 0 | -- |
| Vilar de Besteiros | 26 | 0 | -- | 3 | 11,5 | 3 | 11,5 | 0 | -- | 10 | 38,5 | 4 | 15,4 | 6 | 23,1 |
| Tourigo | 10 | 0 | -- | 3 | 30,0 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 10,0 | 6 | 60,0 |



Alojamentos por forma de ocupação | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|------|----------------------------|------|-------|-----|---------|-----|-----------|-----|--------|------|
| | Residência habitual | | Uso sazonal / 2ª habitação | | Vagos | | | | | | | |
| | | | | | Venda | | Aluguer | | Demolição | | Outros | |
| | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 103.382 | 59,5 | 46.941 | 27,0 | 4.322 | 2,5 | 2.294 | 1,3 | 1.138 | 0,7 | 15.604 | 9,0 |
| Tondela (Concelho) | 10.951 | 62,0 | 4.468 | 25,3 | 336 | 1,9 | 182 | 1,0 | 128 | 0,7 | 1.601 | 9,1 |
| Barreiro de Besteiros | 374 | 66,5 | 103 | 18,3 | 3 | 0,5 | 0 | 0,0 | 0 | -- | 82 | 14,6 |
| Campo de Besteiros | 555 | 66,0 | 181 | 21,5 | 27 | 3,2 | 6 | 0,7 | 0 | -- | 72 | 8,6 |
| Canas de Santa Maria | 658 | 60,1 | 301 | 27,5 | 11 | 1,0 | 6 | 0,5 | 4 | 0,4 | 114 | 10,4 |
| Caparrosa | 309 | 60,1 | 146 | 28,4 | 7 | 1,4 | 3 | 0,6 | 1 | 0,2 | 48 | 9,3 |
| Castelões | 600 | 57,2 | 270 | 25,7 | 15 | 1,4 | 3 | 0,3 | 2 | 0,2 | 159 | 15,2 |
| Dardavaz | 310 | 62,9 | 124 | 25,2 | 7 | 1,4 | 3 | 0,6 | 1 | 0,2 | 48 | 9,7 |
| Ferreirós do Dão | 182 | 55,5 | 109 | 33,2 | 9 | 2,7 | 0 | -- | 0 | -- | 28 | 8,5 |
| Guardão | 460 | 59,4 | 224 | 28,9 | 11 | 1,4 | 20 | 2,6 | 2 | 0,3 | 58 | 7,5 |
| Lajeosa | 743 | 60,1 | 279 | 22,6 | 13 | 1,1 | 13 | 1,1 | 20 | 1,6 | 168 | 13,6 |
| Lobão da Beira | 440 | 69,3 | 154 | 24,3 | 12 | 1,9 | 4 | 0,6 | 2 | 0,3 | 23 | 3,6 |
| Molelos | 896 | 61,5 | 360 | 24,7 | 26 | 1,8 | 18 | 1,2 | 33 | 2,3 | 125 | 8,6 |
| Mosteirinho | 81 | 82,7 | 14 | 14,3 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 3,1 |
| Mosteiro de Fráguas | 230 | 66,3 | 53 | 15,3 | 6 | 1,7 | 0 | -- | 0 | -- | 58 | 16,7 |
| Mouraz | 351 | 56,6 | 210 | 33,9 | 15 | 2,4 | 3 | 0,5 | 7 | 1,1 | 34 | 5,5 |
| Nandufe | 240 | 72,7 | 82 | 24,8 | 0 | 0,0 | 3 | 0,9 | 4 | 1,2 | 1 | 0,3 |
| Parada de Gonta | 284 | 55,3 | 215 | 41,8 | 8 | 1,6 | 5 | 1,0 | 0 | -- | 2 | 0,4 |
| Sabugosa | 211 | 56,0 | 98 | 26,0 | 6 | 1,6 | 0 | 0,0 | 5 | 1,3 | 57 | 15,1 |
| Santiago de Besteiros | 486 | 58,8 | 242 | 29,3 | 13 | 1,6 | 2 | 0,2 | 28 | 3,4 | 56 | 6,8 |
| São João do Monte | 337 | 58,5 | 194 | 33,7 | 13 | 2,3 | 1 | 0,2 | 0 | 0,0 | 31 | 5,4 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 64,4 | 118 | 23,1 | 12 | 2,3 | 1 | 0,2 | 1 | 0,2 | 50 | 9,8 |
| Silvares | 60 | 28,8 | 94 | 45,2 | 1 | 0,5 | 0 | -- | 1 | 0,5 | 52 | 25,0 |
| Tonda | 380 | 60,2 | 147 | 23,3 | 26 | 4,1 | 2 | 0,3 | 0 | -- | 76 | 12,0 |
| Tondela | 1.726 | 68,6 | 480 | 19,1 | 83 | 3,3 | 81 | 3,2 | 7 | 0,3 | 138 | 5,5 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 59,2 | 74 | 23,6 | 5 | 1,6 | 1 | 0,3 | 2 | 0,6 | 46 | 14,6 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 62,7 | 133 | 24,7 | 6 | 1,1 | 7 | 1,3 | 8 | 1,5 | 47 | 8,7 |
| Tourigo | 185 | 67,5 | 63 | 23,0 | 1 | 0,4 | 0 | -- | 0 | -- | 25 | 9,1 |

Alojamentos vagos | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos vagos | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--------|-----------|-------|-------|-----------|---------|-------|-----------|-----------|-------|-----------|--------|--------|-----------|
| | Total | | | Venda | | | Aluguer | | | Demolição | | | Outros | | |
| | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 |
| | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 15.748 | 23.358 | 48,3 | 1.882 | 4.322 | 129,6 | 1.702 | 2.294 | 34,8 | 1.154 | 1.138 | -1,4 | 11.010 | 15.604 | 41,7 |
| Tondela (Concelho) | 1.899 | 2.247 | 18,3 | 150 | 336 | 124,0 | 131 | 182 | 38,9 | 144 | 128 | -11,1 | 1.474 | 1.601 | 8,6 |
| Barreiro de Besteiros | 67 | 85 | 26,9 | 2 | 3 | 50,0 | 0 | 0 | -- | 18 | 0 | -100,0 | 47 | 82 | 74,5 |
| Campo de Besteiros | 27 | 105 | 288,9 | 16 | 27 | 68,8 | 4 | 6 | 50,0 | 2 | 0 | -100,0 | 5 | 72 | 1340,0 |
| Canas de Santa Maria | 134 | 135 | 0,7 | 18 | 11 | -38,9 | 20 | 6 | -70,0 | 26 | 4 | -84,6 | 70 | 114 | 62,9 |
| Caparrosa | 100 | 59 | -41,0 | 0 | 7 | 700* | 0 | 3 | 300* | 10 | 1 | -90,0 | 90 | 48 | -46,7 |
| Castelões | 133 | 179 | 34,6 | 4 | 15 | 275,0 | 3 | 3 | 0,0 | 4 | 2 | -50,0 | 122 | 159 | 30,3 |
| Dardavaz | 73 | 59 | -19,2 | 5 | 7 | 40,0 | 4 | 3 | -25,0 | 0 | 1 | 100* | 64 | 48 | -25,0 |
| Ferreirós do Dão | 54 | 37 | -31,5 | 4 | 9 | 125,0 | 4 | 0 | -100,0 | 2 | 0 | -100,0 | 44 | 28 | -36,4 |
| Guardão | 89 | 91 | 2,2 | 0 | 11 | 1100* | 6 | 20 | 233,3 | 0 | 2 | 200* | 83 | 58 | -30,1 |
| Lajeosa | 234 | 214 | -8,5 | 9 | 13 | 44,4 | 2 | 13 | 550,0 | 10 | 20 | 100,0 | 213 | 168 | -21,1 |
| Lobão da Beira | 59 | 41 | -30,5 | 1 | 12 | 1100,0 | 11 | 4 | -63,6 | 10 | 2 | -80,0 | 37 | 23 | -37,8 |
| Molelos | 149 | 202 | 35,6 | 10 | 26 | 160,0 | 14 | 18 | 28,6 | 9 | 33 | 266,7 | 116 | 125 | 7,8 |
| Mosteirinho | 0 | 3 | 300* | 0 | 0 | -- | 0 | 0 | -- | 0 | 0 | -- | 0 | 3 | 300* |
| Mosteiro de Fráguas | 72 | 64 | -11,1 | 2 | 6 | 200,0 | 0 | 0 | -- | 3 | 0 | -100,0 | 67 | 58 | -13,4 |
| Mouraz | 45 | 59 | 31,1 | 5 | 15 | 200,0 | 5 | 3 | -40,0 | 2 | 7 | 250,0 | 33 | 34 | 3,0 |
| Nandufe | 25 | 8 | -68,0 | 2 | 0 | -100,0 | 0 | 3 | 300* | 1 | 4 | 300,0 | 22 | 1 | -95,5 |
| Parada de Gonta | 44 | 15 | -65,9 | 7 | 8 | 14,3 | 3 | 5 | 66,7 | 10 | 0 | -100,0 | 24 | 2 | -91,7 |
| Sabugosa | 19 | 68 | 257,9 | 1 | 6 | 500,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 5 | 500* | 18 | 57 | 216,7 |
| Santiago de Besteiros | 106 | 99 | -6,6 | 12 | 13 | 8,3 | 2 | 2 | 0,0 | 6 | 28 | 366,7 | 86 | 56 | -34,9 |
| São João do Monte | 13 | 45 | 246,2 | 3 | 13 | 333,3 | 0 | 1 | 100* | 2 | 0 | -100,0 | 8 | 31 | 287,5 |
| São Miguel do Outeiro | 30 | 64 | 113,3 | 5 | 12 | 140,0 | 0 | 1 | 100* | 1 | 1 | 0,0 | 24 | 50 | 108,3 |
| Silvares | 48 | 54 | 12,5 | 3 | 1 | -66,7 | 0 | 0 | -- | 0 | 1 | 100* | 45 | 52 | 15,6 |
| Tonda | 90 | 104 | 15,6 | 9 | 26 | 188,9 | 0 | 2 | 200* | 11 | 0 | -100,0 | 70 | 76 | 8,6 |
| Tondela | 177 | 309 | 74,6 | 16 | 83 | 418,8 | 44 | 81 | 84,1 | 12 | 7 | -41,7 | 105 | 138 | 31,4 |
| Vila Nova da Rainha | 25 | 54 | 116,0 | 4 | 5 | 25,0 | 2 | 1 | -50,0 | 1 | 2 | 100,0 | 18 | 46 | 155,6 |
| Vilar de Besteiros | 59 | 68 | 15,3 | 9 | 6 | -33,3 | 4 | 7 | 75,0 | 2 | 8 | 300,0 | 44 | 47 | 6,8 |
| Tourigo | 27 | 26 | -3,7 | 3 | 1 | -66,7 | 3 | 0 | -100,0 | 2 | 0 | -100,0 | 19 | 25 | 31,6 |



Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento

Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Alojamentos clássicos de residência habitual | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------|-------|--|------|---------------------------------|-------|-----------------|------|----------------|------|
| | Total | Proprietário | | | | Arrendatário ou subarrendatário | | | | Outra situação | |
| | | Proprietário ou coproprietário | | Propriedade coletiva de cooperativa de habitação | | Arrendamento | | Subarrendamento | | | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 103.382 | 86.567 | 83,74 | 589 | 0,57 | 10.281 | 9,94 | 165 | 0,16 | 5.780 | 5,59 |
| Tondela (Concelho) | 10.951 | 9.711 | 88,68 | 67 | 0,61 | 632 | 5,77 | 8 | 0,07 | 533 | 4,87 |
| Barreiro de Besteiros | 374 | 364 | 97,33 | 1 | 0,27 | 1 | 0,27 | 0 | -- | 8 | 2,14 |
| Campo de Besteiros | 555 | 481 | 86,67 | 2 | 0,36 | 43 | 7,75 | 0 | -- | 29 | 5,23 |
| Canas de Santa Maria | 658 | 612 | 93,01 | 3 | 0,46 | 16 | 2,43 | 0 | -- | 27 | 4,10 |
| Caparrosa | 309 | 300 | 97,09 | 0 | -- | 3 | 0,97 | 0 | -- | 6 | 1,94 |
| Castelões | 600 | 535 | 89,17 | 4 | 0,67 | 20 | 3,33 | 0 | -- | 41 | 6,83 |
| Dardavaz | 310 | 297 | 95,81 | 1 | 0,32 | 4 | 1,29 | 0 | -- | 8 | 2,58 |
| Ferreirós do Dão | 182 | 164 | 90,11 | 0 | -- | 6 | 3,30 | 0 | -- | 12 | 6,59 |
| Guardão | 460 | 377 | 81,96 | 6 | 1,30 | 43 | 9,35 | 0 | -- | 34 | 7,39 |
| Lajeosa | 743 | 705 | 94,89 | 0 | 0,00 | 9 | 1,21 | 0 | -- | 29 | 3,90 |
| Lobão da Beira | 440 | 397 | 90,23 | 8 | 1,82 | 17 | 3,86 | 0 | -- | 18 | 4,09 |
| Molelos | 896 | 800 | 89,29 | 5 | 0,56 | 46 | 5,13 | 0 | -- | 45 | 5,02 |
| Mosteirinho | 81 | 80 | 98,77 | 1 | 1,23 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | 0,00 |
| Mosteiro de Fráguas | 230 | 214 | 93,04 | 1 | 0,43 | 3 | 1,30 | 0 | -- | 12 | 5,22 |
| Mouraz | 351 | 314 | 89,46 | 0 | -- | 14 | 3,99 | 0 | -- | 23 | 6,55 |
| Nandufe | 240 | 214 | 89,17 | 0 | -- | 7 | 2,92 | 0 | -- | 19 | 7,92 |
| Parada de Gonta | 284 | 254 | 89,44 | 1 | 0,35 | 6 | 2,11 | 3 | 1,06 | 20 | 7,04 |
| Sabugosa | 211 | 198 | 93,84 | 0 | -- | 6 | 2,84 | 0 | 0,00 | 7 | 3,32 |
| Santiago de Besteiros | 486 | 448 | 92,18 | 1 | 0,21 | 12 | 2,47 | 0 | 0,00 | 25 | 5,14 |
| São João do Monte | 337 | 318 | 94,36 | 7 | 2,08 | 3 | 0,89 | 1 | 0,30 | 8 | 2,37 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 309 | 93,92 | 1 | 0,30 | 12 | 3,65 | 0 | -- | 7 | 2,13 |
| Silvares | 60 | 59 | 98,33 | 0 | -- | 0 | 0,00 | 0 | -- | 1 | 1,67 |
| Tonda | 380 | 347 | 91,32 | 2 | 0,53 | 14 | 3,68 | 1 | 0,26 | 16 | 4,21 |
| Tondela | 1.726 | 1.274 | 73,81 | 19 | 1,10 | 333 | 19,29 | 2 | 0,12 | 98 | 5,68 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 178 | 95,70 | 1 | 0,54 | 2 | 1,08 | 0 | -- | 5 | 2,69 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 305 | 90,24 | 0 | -- | 8 | 2,37 | 0 | -- | 25 | 7,40 |
| Tourigo | 185 | 167 | 90,27 | 3 | 1,62 | 4 | 2,16 | 1 | 0,54 | 10 | 5,41 |

Encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento da habitação | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação | | Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria | | | Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados | | |
|---|--|--|--|--------|-------------|---|--------|-------------|
| | 2011 | | 2011 | 2001 | 2011 - 2001 | 2011 | 2001 | 2011 - 2001 |
| | € | | € | € | % | € | € | % |
| Viseu Dão Lafões | 324,61 | | 269 | 364,15 | 35% | 148 | 235,98 | 59% |
| Tondela (Concelho) | 346,16 | | 253 | 383,58 | 52% | 142 | 230,71 | 62% |
| Campo de Besteiros | 333,07 | | 270 | 374,98 | 39% | 139 | 183,95 | 32% |
| Canas de Santa Maria | 351,51 | | 261 | 377,13 | 44% | 91 | 154,53 | 70% |
| Castelões | 343,53 | | 226 | 373,51 | 65% | 86 | 195,13 | 127% |
| Dardavaz | 338,84 | | 326 | 343,45 | 5% | 140 | 281,25 | 101% |
| Ferreirós do Dão | 367,26 | | 226 | 376,67 | 67% | 23 | 343,75 | 1395% |
| Guardão | 313,65 | | 311 | 404,06 | 30% | 90 | 202,21 | 125% |
| Lajeosa do Dão | 326,04 | | 183 | 334,33 | 83% | 67 | 268,06 | 300% |
| Lobão da Beira | 422,14 | | 266 | 459,62 | 73% | 69 | 292,06 | 323% |
| Molelos | 362,49 | | 252 | 391,79 | 55% | 172 | 275,22 | 60% |
| Parada de Gonta | 401,5 | | 306 | 444,95 | 45% | 94 | 155,28 | 65% |
| Santiago de Besteiros | 360,84 | | 234 | 388,28 | 66% | 84 | 191,67 | 128% |
| Tonda | 323,75 | | 240 | 343,48 | 43% | 95 | 185,67 | 95% |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 388,99 | | 245 | 385,84 | 57% | 74 | 278,75 | 277% |
| UF Caparrosa e Silvares | 379,59 | | 119,5 | 376,69 | 215% | 0 | 200,84 | 2000%* |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 379,77 | | 240,5 | 386,78 | 61% | 59 | 210,72 | 257% |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 356,4 | | 133 | 365,67 | 175% | 61 | 11,25 | -82% |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 290,24 | | 200,5 | 343,39 | 71% | 71,5 | 147,19 | 106% |
| UF Tondela e Nandufe | 336,14 | | 230 | 359,02 | 56% | 142,5 | 212,23 | 49% |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 361,95 | | 229,5 | 375,44 | 64% | 69,5 | 213,07 | 207% |



Necessidade de reparação dos edifícios | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Total de edifícios | Necessidade de reparação do edifício por dimensão da reparação | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|--|------|-------------------------|------|-------------------|------|-------------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------|------------------------------------|------|
| | | Cobertura | | | | Estrutura | | | | Paredes e caixilharia | | | | Total com necessidade de reparação | |
| | | Pequenas e médias | | Grandes e Muito Grandes | | Pequenas e médias | | Grandes e Muito Grandes | | Pequenas e médias | | Grandes e Muito Grandes | | | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 145.974 | 38.785 | 26,6 | 8.972 | 6,1 | 34.411 | 23,6 | 8.420 | 5,8 | 38.877 | 26,6 | 9.893 | 6,8 | 40.946 | 28,1 |
| Tondela (Concelho) | 16.328 | 4.012 | 24,6 | 1.103 | 6,8 | 3.438 | 21,1 | 1.043 | 6,4 | 4.257 | 26,1 | 1.236 | 7,6 | 4.335 | 26,6 |
| Barreiro de Besteiros | 561 | 143 | 25,5 | 34 | 6,1 | 130 | 23,2 | 18 | 3,2 | 140 | 25,0 | 29 | 5,2 | 169 | 30,1 |
| Campo de Besteiros | 695 | 247 | 35,5 | 37 | 5,3 | 97 | 14,0 | 35 | 5,0 | 203 | 29,2 | 51 | 7,3 | 141 | 20,3 |
| Canas de Santa Maria | 1.085 | 221 | 20,4 | 42 | 3,9 | 195 | 18,0 | 41 | 3,8 | 271 | 25,0 | 45 | 4,1 | 228 | 21,0 |
| Caparrosa | 515 | 76 | 14,8 | 22 | 4,3 | 83 | 16,1 | 19 | 3,7 | 138 | 26,8 | 30 | 5,8 | 111 | 21,6 |
| Castelões | 1.044 | 219 | 21,0 | 68 | 6,5 | 176 | 16,9 | 50 | 4,8 | 203 | 19,4 | 72 | 6,9 | 246 | 23,6 |
| Dardavaz | 488 | 101 | 20,7 | 24 | 4,9 | 86 | 17,6 | 21 | 4,3 | 127 | 26,0 | 55 | 11,3 | 130 | 26,6 |
| Ferreiros do Dão | 328 | 90 | 27,4 | 10 | 3,0 | 127 | 38,7 | 15 | 4,6 | 163 | 49,7 | 19 | 5,8 | 85 | 25,9 |
| Guardão | 709 | 179 | 25,2 | 9 | 1,3 | 200 | 28,2 | 15 | 2,1 | 232 | 32,7 | 16 | 2,3 | 195 | 27,5 |
| Lajeosa | 1.236 | 377 | 30,5 | 58 | 4,7 | 311 | 25,2 | 55 | 4,4 | 423 | 34,2 | 64 | 5,2 | 364 | 29,5 |
| Lobão da Beira | 631 | 118 | 18,7 | 43 | 6,8 | 106 | 16,8 | 34 | 5,4 | 105 | 16,6 | 34 | 5,4 | 133 | 21,1 |
| Molelos | 1.424 | 236 | 16,6 | 87 | 6,1 | 209 | 14,7 | 96 | 6,7 | 240 | 16,9 | 97 | 6,8 | 277 | 19,5 |
| Mosteirinho | 98 | 49 | 50,0 | 11 | 11,2 | 45 | 45,9 | 10 | 10,2 | 53 | 54,1 | 6 | 6,1 | 42 | 42,9 |
| Mosteiro de Fráguas | 343 | 75 | 21,9 | 10 | 2,9 | 48 | 14,0 | 19 | 5,5 | 66 | 19,2 | 22 | 6,4 | 61 | 17,8 |
| Mouraz | 613 | 134 | 21,9 | 56 | 9,1 | 129 | 21,0 | 57 | 9,3 | 124 | 20,2 | 57 | 9,3 | 172 | 28,1 |
| Nandufe | 318 | 25 | 7,9 | 1 | 0,3 | 33 | 10,4 | 1 | 0,3 | 43 | 13,5 | 1 | 0,3 | 26 | 8,2 |
| Parada de Gonta | 514 | 61 | 11,9 | 3 | 0,6 | 37 | 7,2 | 4 | 0,8 | 95 | 18,5 | 6 | 1,2 | 39 | 7,6 |
| Sabugosa | 377 | 161 | 42,7 | 17 | 4,5 | 109 | 28,9 | 15 | 4,0 | 110 | 29,2 | 15 | 4,0 | 119 | 31,6 |
| Santiago de Besteiros | 822 | 220 | 26,8 | 55 | 6,7 | 225 | 27,4 | 64 | 7,8 | 257 | 31,3 | 69 | 8,4 | 268 | 32,6 |
| São João do Monte | 575 | 252 | 43,8 | 190 | 33,0 | 264 | 45,9 | 165 | 28,7 | 241 | 41,9 | 198 | 34,4 | 423 | 73,6 |
| São Miguel do Outeiro | 508 | 135 | 26,6 | 35 | 6,9 | 108 | 21,3 | 37 | 7,3 | 122 | 24,0 | 38 | 7,5 | 148 | 29,1 |
| Silvares | 208 | 78 | 37,5 | 73 | 35,1 | 85 | 40,9 | 73 | 35,1 | 75 | 36,1 | 79 | 38,0 | 149 | 71,6 |
| Tonda | 607 | 108 | 17,8 | 94 | 15,5 | 107 | 17,6 | 91 | 15,0 | 116 | 19,1 | 91 | 15,0 | 196 | 32,3 |
| Tondela | 1.517 | 504 | 33,2 | 65 | 4,3 | 354 | 23,3 | 49 | 3,2 | 482 | 31,8 | 81 | 5,3 | 394 | 26,0 |
| Vila Nova da Rainha | 312 | 75 | 24,0 | 8 | 2,6 | 66 | 21,2 | 9 | 2,9 | 69 | 22,1 | 10 | 3,2 | 71 | 22,8 |
| Vilar de Besteiros | 527 | 76 | 14,4 | 28 | 5,3 | 76 | 14,4 | 26 | 4,9 | 121 | 23,0 | 27 | 5,1 | 92 | 17,5 |
| Tourigo | 273 | 52 | 19,0 | 23 | 8,4 | 32 | 11,7 | 24 | 8,8 | 38 | 13,9 | 24 | 8,8 | 56 | 20,5 |

Variação da necessidade de reparação dos edifícios | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Variação da necessidade de reparação do edifício | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------------------|--------|-----------|
| | Total | | | Cobertura | | | Estrutura | | | Paredes e caixilharia | | |
| | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 | 2001 | 2011 | 2001-2011 |
| | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % | N.º | N.º | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 48.271 | 40.946 | -15,2 | 58.484 | 47.757 | -18,3 | 47.933 | 42.831 | -10,6 | 58.807 | 48.770 | -17,1 |
| Tondela (Concelho) | 4.930 | 4.335 | -12,1 | 6.501 | 5.115 | -21,3 | 4.533 | 4.481 | -1,1 | 6.155 | 5.493 | -10,8 |
| Barreiro de Besteiros | 162 | 169 | 4,3 | 223 | 177 | -20,6 | 98 | 148 | 51,0 | 157 | 169 | 7,6 |
| Campo de Besteiros | 255 | 141 | -44,8 | 274 | 284 | 3,6 | 262 | 132 | -49,6 | 312 | 254 | -18,6 |
| Canas de Santa Maria | 319 | 228 | -28,4 | 430 | 263 | -38,8 | 273 | 236 | -13,6 | 388 | 316 | -18,6 |
| Caparrosa | 105 | 111 | 6,0 | 149 | 98 | -34,2 | 106 | 102 | -3,8 | 122 | 168 | 37,7 |
| Castelões | 253 | 246 | -2,7 | 451 | 287 | -36,4 | 271 | 226 | -16,6 | 361 | 275 | -23,8 |
| Dardavaz | 293 | 130 | -55,6 | 368 | 125 | -66,0 | 221 | 107 | -51,6 | 383 | 182 | -52,5 |
| Ferreiros do Dão | 73 | 85 | 16,9 | 115 | 100 | -13,0 | 67 | 142 | 111,9 | 73 | 182 | 149,3 |
| Guardão | 98 | 195 | 99,0 | 168 | 188 | 11,9 | 85 | 215 | 152,9 | 139 | 248 | 78,4 |
| Lajeosa | 564 | 364 | -35,4 | 648 | 435 | -32,9 | 606 | 366 | -39,6 | 633 | 487 | -23,1 |
| Lobão da Beira | 229 | 133 | -41,8 | 316 | 161 | -49,1 | 261 | 140 | -46,4 | 298 | 139 | -53,4 |
| Molelos | 410 | 277 | -32,5 | 530 | 323 | -39,1 | 408 | 305 | -25,2 | 492 | 337 | -31,5 |
| Mosteirinho | 41 | 42 | 2,5 | 53 | 60 | 13,2 | 17 | 55 | 223,5 | 44 | 59 | 34,1 |
| Mosteiro de Fráguas | 190 | 61 | -67,9 | 215 | 85 | -60,5 | 235 | 67 | -71,5 | 296 | 88 | -70,3 |
| Mouraz | 155 | 172 | 11,1 | 195 | 190 | -2,6 | 146 | 186 | 27,4 | 175 | 181 | 3,4 |
| Nandufe | 102 | 26 | -74,4 | 49 | 26 | -46,9 | 21 | 34 | 61,9 | 87 | 44 | -49,4 |
| Parada de Gonta | 104 | 39 | -62,4 | 142 | 64 | -54,9 | 75 | 41 | -45,3 | 131 | 101 | -22,9 |
| Sabugosa | 101 | 119 | 18,1 | 132 | 178 | 34,8 | 60 | 124 | 106,7 | 139 | 125 | -10,1 |
| Santiago de Besteiros | 165 | 268 | 62,5 | 374 | 275 | -26,5 | 143 | 289 | 102,1 | 270 | 326 | 20,7 |
| São João do Monte | 153 | 423 | 177,0 | 247 | 442 | 78,9 | 136 | 429 | 215,4 | 139 | 439 | 215,8 |
| São Miguel do Outeiro | 142 | 148 | 4,4 | 150 | 170 | 13,3 | 103 | 145 | 40,8 | 135 | 160 | 18,5 |
| Silvares | 98 | 149 | 52,2 | 140 | 151 | 7,9 | 89 | 158 | 77,5 | 128 | 154 | 20,3 |
| Tonda | 247 | 196 | -20,5 | 285 | 202 | -29,1 | 253 | 198 | -21,7 | 327 | 207 | -36,7 |
| Tondela | 369 | 394 | 6,8 | 469 | 569 | 21,3 | 266 | 403 | 51,5 | 464 | 563 | 21,3 |
| Vila Nova da Rainha | 125 | 71 | -43,2 | 166 | 83 | -50,0 | 159 | 75 | -52,8 | 163 | 79 | -51,5 |
| Vilar de Besteiros | 131 | 92 | -29,6 | 119 | 104 | -12,6 | 91 | 102 | 12,1 | 206 | 148 | -28,2 |
| Tourigo | 54 | 56 | 3,9 | 93 | 75 | -19,4 | 81 | 56 | -30,9 | 93 | 62 | -33,3 |



Rendimento médio mensal dos agregados familiares – Levantamento das Carências Habitacionais

| Unidade territorial | Agregados familiares | Rendimento Médio Mensal | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|-----|--------------------|------|-------------------------|-----|--------------------------|-----|---------------------------|-----|
| | | Sem rendimento | | Inferior a 435,76€ | | Entre 435,76€ e 871,52€ | | Entre 871,52€ e 1307,28€ | | Entre 1307,28€ e 1743,04€ | |
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | N.º | N.º | % | N.º | % |
| Tondela (Concelho) | 195 | 38 | 19% | 56 | 29% | 61 | 31% | 28 | 14% | 7 | 4% |
| Campo de Besteiros | 4 | 1 | 25% | 1 | 25% | 1 | 25% | 1 | 25% | | |
| Canas de Santa Maria | 3 | | | 1 | 33% | 1 | 33% | 1 | 33% | | |
| Castelões | 10 | 1 | 10% | 5 | 50% | 2 | 20% | 1 | 10% | | |
| Dardavaz | 5 | 1 | 20% | 2 | 40% | | | | | 2 | 40% |
| Ferreirós do Dão | 6 | | | | | 5 | 83% | 1 | 17% | | |
| Guardão | 1 | | | 1 | 100% | | | | | | |
| Lajeosa do Dão | 5 | 1 | 20% | 1 | 20% | 3 | 60% | | | | |
| Lobão da Beira | 3 | | | 2 | 67% | | | 1 | 33% | | |
| Molelos | 5 | 1 | 20% | 3 | 60% | 1 | 20% | | | | |
| Parada de Gonta | 4 | | | 2 | 50% | 1 | 25% | | | 1 | 25% |
| Santiago de Besteiros | 4 | 1 | 25% | 1 | 25% | 2 | 50% | | | | |
| Tonda | 21 | | | 9 | 43% | 9 | 43% | 2 | 10% | | |
| UF Barreiro de Besteiros e Tourigo | 9 | 3 | 33% | 4 | 44% | 1 | 11% | 1 | 11% | | |
| UF Caparrosa e Silvares | 5 | 2 | 40% | 2 | 40% | 1 | 20% | | | | |
| UF Mouraz e Vila Nova da Rainha | 8 | 1 | 13% | 2 | 25% | 1 | 13% | 1 | 13% | 3 | 38% |
| UF São João do Monte e Mosteirinho | 4 | | | 4 | 100% | | | | | | |
| UF São Miguel do Outeiro e Sabugosa | 9 | 1 | 11% | 3 | 33% | 3 | 33% | 2 | 22% | | |
| UF Tondela e Nandufe | 83 | 24 | 29% | 11 | 13% | 30 | 36% | 15 | 18% | 1 | 1% |
| UF Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas | 6 | 1 | 17% | 2 | 33% | | | 2 | 33% | | |


Famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica (2011) | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|------|---|-------|--------------------------------|-------|---|------|--|------|--|-------|---|------|---|-------|---|-------|--|-------|--|
| | Total | Uma pessoa com idade entre 15 e 24 anos | | Uma pessoa com idade entre 25 e 64 anos | | Uma pessoa com 65 ou mais anos | | Uma pessoa com 15 ou mais anos, com 1 ou mais pessoas de idade inferior a 15 anos | | Duas pessoas, ambas com idade entre 15 e 24 anos | | Duas pessoas, ambas com idade entre 25 e 64 anos | | Duas pessoas, uma com idade entre 15 e 24 e outra de 25 a 64 anos | | Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos | | Duas pessoas, ambas com 15 ou mais anos, com outras de idade inferior a 15 anos | | Três ou mais pessoas com 15 ou mais anos | | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 7.236 | 143 | 1,98 | 416 | 5,75 | 337 | 4,66 | 184 | 2,54 | 25 | 0,35 | 179 | 2,47 | 102 | 1,41 | 318 | 4,39 | 1.507 | 20,83 | 4.024 | 55,61 | |
| Tondela (Concelho) | 709 | 0 | -- | 20 | 2,82 | 34 | 4,80 | 19 | 2,68 | 1 | 0,14 | 20 | 2,82 | 12 | 1,69 | 33 | 4,65 | 120 | 16,93 | 450 | 63,47 | |
| Barreiro de Besteiros | 21 | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 9,52 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 4,76 | 3 | 14,29 | 3 | 14,29 | 12 | 57,14 | |
| Campo de Besteiros | 47 | 0 | -- | 2 | 4,26 | 4 | 8,51 | 2 | 4,26 | 0 | -- | 1 | 2,13 | 1 | 2,13 | 4 | 8,51 | 6 | 12,77 | 27 | 57,45 | |
| Canas de Santa Maria | 40 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 2,50 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 2,50 | 2 | 5,00 | 0 | -- | 5 | 12,50 | 31 | 77,50 | |
| Caparrosa | 24 | 0 | -- | 1 | 4,17 | 2 | 8,33 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 4,17 | 0 | -- | 2 | 8,33 | 6 | 25,00 | 12 | 50,00 | |
| Castelões | 33 | 0 | -- | 1 | 3,03 | 1 | 3,03 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 3,03 | 1 | 3,03 | 0 | -- | 9 | 27,27 | 20 | 60,61 | |
| Dardavaz | 12 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 8,33 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 16,67 | 9 | 75,00 | |
| Ferreirós do Dão | 5 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 20,00 | 1 | 20,00 | 3 | 60,00 | |
| Guardão | 40 | 0 | -- | 1 | 2,50 | 1 | 2,50 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 7,50 | 0 | -- | 3 | 7,50 | 4 | 10,00 | 28 | 70,00 | |
| Lajeosa | 42 | 0 | -- | 0 | -- | 5 | 11,90 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 4,76 | 7 | 16,67 | 28 | 66,67 | |
| Lobão da Beira | 25 | 0 | -- | 1 | 4,00 | 3 | 12,00 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 8,00 | 5 | 20,00 | 14 | 56,00 | |
| Molelos | 38 | 0 | -- | 4 | 10,53 | 3 | 7,89 | 2 | 5,26 | 0 | -- | 1 | 2,63 | 1 | 2,63 | 1 | 2,63 | 3 | 7,89 | 23 | 60,53 | |
| Mosteirinho | 7 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | 0,00 | 0 | -- | 1 | 14,29 | 0 | -- | 6 | 85,71 | |
| Mosteiro de Fráguas | 4 | 0 | -- | 1 | 25,00 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 75,00 | |
| Mouraz | 18 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 5,56 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 4 | 22,22 | 13 | 72,22 | |
| Nandufe | 21 | 0 | -- | 1 | 4,76 | 1 | 4,76 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 14,29 | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 9,52 | 14 | 66,67 | |
| Parada de Gonta | 18 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 5,56 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 11,11 | 15 | 83,33 | |
| Sabugosa | 22 | 0 | -- | 1 | 4,55 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 13,64 | 2 | 9,09 | 16 | 72,73 | |
| Santiago de Besteiros | 36 | 0 | -- | 1 | 2,78 | 0 | -- | 2 | 5,56 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 2,78 | 9 | 25,00 | 23 | 63,89 | |



| Unidade territorial | Famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|----|---|------|--------------------------------|-------|---|------|--|------|--|-------|---|------|---|------|---|-------|--|-------|
| | Total | Uma pessoa com idade entre 15 e 24 anos | | Uma pessoa com idade entre 25 e 64 anos | | Uma pessoa com 65 ou mais anos | | Uma pessoa com 15 ou mais anos, com 1 ou mais pessoas de idade inferior a 15 anos | | Duas pessoas, ambas com idade entre 15 e 24 anos | | Duas pessoas, ambas com idade entre 25 e 64 anos | | Duas pessoas, uma com idade entre 15 e 24 e outra de 25 a 64 anos | | Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos | | Duas pessoas, ambas com 15 ou mais anos, com outras de idade inferior a 15 anos | | Três ou mais pessoas com 15 ou mais anos | |
| | N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| São João do Monte | 33 | 0 | -- | 2 | 6,06 | 3 | 9,09 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 3,03 | 2 | 6,06 | 1 | 3,03 | 1 | 3,03 | 23 | 69,70 |
| São Miguel do Outeiro | 23 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 4,35 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 4,35 | 3 | 13,04 | 18 | 78,26 |
| Silvares | 3 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 33,33 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 66,67 |
| Tonda | 29 | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 6,90 | 1 | 3,45 | 0 | -- | 1 | 3,45 | 0 | -- | 1 | 3,45 | 4 | 13,79 | 20 | 68,97 |
| Tondela | 125 | 0 | -- | 3 | 2,40 | 2 | 1,60 | 9 | 7,20 | 1 | 0,80 | 4 | 3,20 | 4 | 3,20 | 4 | 3,20 | 35 | 28,00 | 63 | 50,40 |
| Vila Nova da Rainha | 15 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 6,67 | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 13,33 | 0 | -- | 1 | 6,67 | 1 | 6,67 | 10 | 66,67 |
| Vilar de Besteiros | 23 | 0 | -- | 1 | 4,35 | 0 | -- | 1 | 4,35 | 0 | -- | 1 | 4,35 | 0 | -- | 2 | 8,70 | 5 | 21,74 | 13 | 56,52 |
| Tourigo | 5 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 20,00 | 4 | 80,00 |



Evolução das famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica (2001-2011) | Fonte: Censos 2001 e 2011

| Unidade territorial | Evolução das famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica 2001-2011 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|---|--------------------------------|---|--|--|---|---|---|--|
| | Total | Uma pessoa com idade entre 15 e 24 anos | Uma pessoa com idade entre 25 e 64 anos | Uma pessoa com 65 ou mais anos | Uma pessoa com 15 ou mais anos, com 1 ou mais pessoas de idade inferior a 15 anos | Duas pessoas, ambas com idade entre 15 e 24 anos | Duas pessoas, ambas com idade entre 25 e 64 anos | Duas pessoas, uma com idade entre 15 e 24 e outra de 25 a 64 anos | Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos | Duas pessoas, ambas com 15 ou mais anos, com outras de idade inferior a 15 anos | Três ou mais pessoas com 15 ou mais anos |
| | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % |
| Dão-Lafões (NUTS III) | -32,41 | 32,41 | 28,40 | -23,23 | 1,10 | 4,17 | 0,00 | 4,08 | -19,08 | -34,28 | -39,63 |
| Tondela (Concelho) | -33,30 | -100,00 | -41,18 | -29,17 | -24,00 | 0,00 | 25,00 | -7,69 | 10,00 | -47,60 | -32,33 |
| Barreiro de Besteiros | -22,22 | -- | -- | 100,00 | -- | -- | -- | 0,00 | 50,00 | 0,00 | -40,00 |
| Campo de Besteiros | 27,03 | -- | 200* | 100,00 | 200* | -- | -75,00 | 100* | 33,33 | -40,00 | 50,00 |
| Canas de Santa Maria | -44,44 | -- | -100,00 | 100* | -100,00 | -100,00 | 0,00 | 100,00 | -100,00 | -64,29 | -27,91 |
| Caparrosa | -47,83 | -- | -75,00 | -50,00 | -- | -- | 0,00 | -100,00 | 100,00 | -25,00 | -55,56 |
| Castelões | -45,00 | -- | -75,00 | -50,00 | -100,00 | -- | 0,00 | 0,00 | -100,00 | -40,00 | -39,39 |
| Dardavaz | -72,09 | -- | -100,00 | -100,00 | -66,67 | -- | -100,00 | -100,00 | -- | -81,82 | -60,87 |
| Ferreiros do Dão | -77,27 | -- | -100,00 | -- | -100,00 | -- | -100,00 | -- | 0,00 | -85,71 | -72,73 |
| Guardão | -48,72 | -- | -66,67 | -50,00 | -100,00 | -- | 0,00 | -- | 50,00 | -50,00 | -51,72 |
| Lajeosa | -35,38 | -- | -100,00 | -28,57 | -100,00 | -- | -100,00 | -100,00 | -33,33 | -30,00 | -28,21 |
| Lobão da Beira | -37,50 | -- | 0,00 | 200,00 | -- | -- | -- | -100,00 | 0,00 | -28,57 | -50,00 |
| Molelos | -56,82 | -100,00 | 0,00 | -70,00 | 100,00 | -- | 100* | 100* | 0,00 | -85,71 | -54,00 |
| Mosteirinho | -36,36 | -- | -- | -- | -- | -- | -100,00 | -- | -50,00 | -100,00 | -14,29 |
| Mosteiro de Fráguas | -76,47 | -- | 100* | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -100,00 | -76,92 |
| Mouraz | -53,85 | -- | -- | 0,00 | -100,00 | -- | -- | -100,00 | -- | -60,00 | -50,00 |
| Nandufe | -4,55 | -- | 100* | 0,00 | -100,00 | -- | 300* | -- | -- | -60,00 | -6,67 |
| Parada de Gonta | -45,45 | -- | -- | -100,00 | 100* | -- | -- | -- | -- | -60,00 | -44,44 |



| Unidade territorial | Evolução das famílias clássicas nos alojamentos sobrelotados por tipo de família clássica 2001-20011 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|---|--------------------------------|---|--|--|---|---|---|--|
| | Total | Uma pessoa com idade entre 15 e 24 anos | Uma pessoa com idade entre 25 e 64 anos | Uma pessoa com 65 ou mais anos | Uma pessoa com 15 ou mais anos, com 1 ou mais pessoas de idade inferior a 15 anos | Duas pessoas, ambas com idade entre 15 e 24 anos | Duas pessoas, ambas com idade entre 25 e 64 anos | Duas pessoas, uma com idade entre 15 e 24 e outra de 25 a 64 anos | Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos | Duas pessoas, ambas com 15 ou mais anos, com outras de idade inferior a 15 anos | Três ou mais pessoas com 15 ou mais anos |
| | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % |
| Sabugosa | 0,00 | -- | 100* | -- | -- | -- | -100,00 | -- | 200,00 | -60,00 | 6,67 |
| Santiago de Besteiros | -25,00 | -- | 0,00 | -- | 200* | -- | -- | -100,00 | 0,00 | -30,77 | -28,13 |
| São João do Monte | -28,26 | -- | 0,00 | 0,00 | -- | -- | 100* | 200* | 100* | -87,50 | -30,30 |
| São Miguel do Outeiro | -32,35 | -- | -- | 0,00 | -- | -- | -- | -100,00 | 0,00 | -57,14 | -25,00 |
| Silvares | 200,00 | -- | -- | 100* | -- | -- | -- | -- | -100,00 | -- | 200* |
| Tonda | -25,64 | -- | -- | 0,00 | -50,00 | -- | 100* | -- | 100* | -71,43 | -4,76 |
| Tondela | 12,61 | -100,00 | -25,00 | -71,43 | 125,00 | 100* | 400* | 300,00 | 0,00 | 29,63 | 0,00 |
| Vila Nova da Rainha | 15,38 | -- | -- | 0,00 | -- | -- | 200* | -- | 100* | -66,67 | 11,11 |
| Vilar de Besteiros | -32,35 | -- | 100* | -- | -66,67 | -- | 100* | -100,00 | 200* | -44,44 | -38,10 |
| Tourigo | -66,67 | -- | -- | -- | -100,00 | -- | -100,00 | -- | -- | -75,00 | -55,56 |

*Valores referenciados a uma base 0, isto é, classes onde passou a haver representação em 2011, quando esta não ocorria em 2001



Alojamentos familiares clássicos de residência habitual e instalações existentes (2011) | Fonte: Censos 2011

| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|------|---|-----|---|-----|---|-----|----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|------------|-----|---------|-----|---------------------------|-----|-----------------|-----|---|-----|
| | Total | Instalações existentes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Com água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho | | Com água, retrete, sistema de aquecimento e sem instalação de banho | | Com água, retrete e instalação de banho | | Com água, retrete e sem instalação de banho | | Só água e sistema de aquecimento | | Só retrete e sistema de aquecimento | | Só retrete | | Só água | | Só sistema de aquecimento | | Sem instalações | | Sem pelo menos uma das infraestruturas básicas* | |
| N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Dão-Lafões (NUTS III) | 103.382 | 97.330 | 94,1 | 1.343 | 1,3 | 2.428 | 2,3 | 101 | 0,1 | 480 | 0,5 | 530 | 0,5 | 83 | 0,1 | 49 | -- | 864 | 0,8 | 174 | 0,2 | 3.629 | 3,5 |
| Tondela (Concelho) | 10.951 | 10.301 | 94,1 | 163 | 1,5 | 176 | 1,6 | 6 | 0,1 | 70 | 0,6 | 69 | 0,6 | 3 | -- | 5 | -- | 134 | 1,2 | 24 | 0,2 | 474 | 4,3 |
| Barreiro de Besteiros | 374 | 342 | 91,4 | 10 | 2,7 | 7 | 1,9 | 0 | -- | 2 | 0,5 | 3 | 0,8 | 0 | -- | 0 | -- | 10 | 2,7 | 0 | -- | 25 | 6,7 |
| Campo de Besteiros | 555 | 532 | 95,9 | 6 | 1,1 | 8 | 1,4 | 0 | -- | 4 | 0,7 | 0 | 0,0 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 0,5 | 2 | 0,4 | 15 | 2,7 |
| Canas de Santa Maria | 658 | 622 | 94,5 | 12 | 1,8 | 9 | 1,4 | 0 | -- | 6 | 0,9 | 4 | 0,6 | 0 | -- | 1 | 0,2 | 3 | 0,5 | 1 | 0,2 | 27 | 4,1 |
| Caparrosa | 309 | 282 | 91,3 | 2 | 0,6 | 3 | 1,0 | 0 | -- | 3 | 1,0 | 3 | 1,0 | 0 | -- | 0 | -- | 14 | 4,5 | 2 | 0,6 | 24 | 7,8 |
| Castelões | 600 | 555 | 92,5 | 12 | 2,0 | 11 | 1,8 | 0 | -- | 3 | 0,5 | 7 | 1,2 | 0 | -- | 1 | 0,2 | 10 | 1,7 | 1 | 0,2 | 34 | 5,7 |
| Dardavaz | 310 | 280 | 90,3 | 12 | 3,9 | 3 | 1,0 | 0 | -- | 4 | 1,3 | 2 | 0,6 | 1 | 0,3 | 0 | -- | 7 | 2,3 | 1 | 0,3 | 27 | 8,7 |
| Ferreirós do Dão | 182 | 175 | 96,2 | 3 | 1,6 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 4 | 2,2 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 7 | 3,9 |
| Guardão | 460 | 429 | 93,3 | 7 | 1,5 | 8 | 1,7 | 1 | 0,2 | 3 | 0,7 | 4 | 0,9 | 1 | 0,2 | 0 | -- | 7 | 1,5 | 0 | -- | 23 | 5,0 |
| Lajeosa | 743 | 685 | 92,2 | 17 | 2,3 | 8 | 1,1 | 0 | 0,0 | 11 | 1,5 | 3 | 0,4 | 0 | -- | 2 | 0,3 | 14 | 1,9 | 3 | 0,4 | 50 | 6,7 |
| Lobão da Beira | 440 | 418 | 95,0 | 8 | 1,8 | 6 | 1,4 | 1 | 0,2 | 4 | 0,9 | 0 | 0,0 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,2 | 2 | 0,5 | 16 | 3,6 |
| Molelos | 896 | 851 | 95,0 | 11 | 1,2 | 17 | 1,9 | 0 | -- | 3 | 0,3 | 1 | 0,1 | 0 | -- | 0 | -- | 10 | 1,1 | 3 | 0,3 | 28 | 3,1 |
| Mosteirinho | 81 | 76 | 93,8 | 2 | 2,5 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 1,2 | 1 | 1,2 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 1,2 | 0 | -- | 5 | 6,2 |
| Mosteiro de Fráguas | 230 | 221 | 96,1 | 0 | -- | 5 | 2,2 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,4 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 1,3 | 0 | -- | 4 | 1,7 |
| Mouraz | 351 | 333 | 94,9 | 8 | 2,3 | 6 | 1,7 | 1 | 0,3 | 1 | 0,3 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 0,6 | 0 | -- | 12 | 3,4 |
| Nandufe | 240 | 227 | 94,6 | 6 | 2,5 | 1 | 0,4 | 0 | -- | 3 | 1,3 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,4 | 0 | -- | 2 | 0,8 | 12 | 5,0 |
| Parada de Gonta | 284 | 276 | 97,2 | 3 | 1,1 | 2 | 0,7 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 1,1 | 0 | -- | 6 | 2,1 |



| Unidade territorial | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|------|---|-----|---|-----|---|-----|----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|------------|-----|---------|-----|---------------------------|-----|-----------------|-----|---|------|
| | Total | Instalações existentes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Com água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho | | Com água, retrete, sistema de aquecimento e sem instalação de banho | | Com água, retrete e instalação de banho | | Com água, retrete e sem instalação de banho | | Só água e sistema de aquecimento | | Só retrete e sistema de aquecimento | | Só retrete | | Só água | | Só sistema de aquecimento | | Sem instalações | | Sem pelo menos uma das infraestruturas básicas* | |
| N.º | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | |
| Sabugosa | 211 | 200 | 94,8 | 3 | 1,4 | 3 | 1,4 | 1 | 0,5 | 3 | 1,4 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,5 | 8 | 3,8 |
| Santiago de Besteiros | 486 | 457 | 94,0 | 5 | 1,0 | 9 | 1,9 | 0 | -- | 2 | 0,4 | 8 | 1,6 | 1 | 0,2 | 0 | -- | 3 | 0,6 | 1 | 0,2 | 20 | 4,1 |
| São João do Monte | 337 | 302 | 89,6 | 5 | 1,5 | 3 | 0,9 | 0 | -- | 5 | 1,5 | 7 | 2,1 | 0 | -- | 0 | -- | 15 | 4,5 | 0 | -- | 32 | 9,5 |
| São Miguel do Outeiro | 329 | 324 | 98,5 | 2 | 0,6 | 1 | 0,3 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,3 | 0 | -- | 0 | -- | 1 | 0,3 | 0 | -- | 4 | 1,2 |
| Silvares | 60 | 48 | 80,0 | 2 | 3,3 | 0 | -- | 0 | -- | 5 | 8,3 | 0 | -- | 0 | -- | 0 | -- | 4 | 6,7 | 1 | 1,7 | 12 | 20,0 |
| Tonda | 380 | 356 | 93,7 | 6 | 1,6 | 4 | 1,1 | 0 | -- | 3 | 0,8 | 3 | 0,8 | 0 | -- | 0 | -- | 6 | 1,6 | 2 | 0,5 | 20 | 5,3 |
| Tondela | 1.726 | 1.653 | 95,8 | 10 | 0,6 | 51 | 3,0 | 1 | 0,1 | 0 | -- | 4 | 0,2 | 0 | -- | 0 | -- | 6 | 0,3 | 1 | 0,1 | 22 | 1,3 |
| Vila Nova da Rainha | 186 | 165 | 88,7 | 6 | 3,2 | 3 | 1,6 | 0 | -- | 1 | 0,5 | 7 | 3,8 | 0 | -- | 0 | -- | 3 | 1,6 | 1 | 0,5 | 18 | 9,7 |
| Vilar de Besteiros | 338 | 320 | 94,7 | 5 | 1,5 | 1 | 0,3 | 1 | 0,3 | 0 | -- | 5 | 1,5 | 0 | -- | 0 | -- | 6 | 1,8 | 0 | -- | 17 | 5,0 |
| Tourigo | 185 | 172 | 93,0 | 0 | -- | 7 | 3,8 | 0 | -- | 3 | 1,6 | 1 | 0,5 | 0 | -- | 0 | -- | 2 | 1,1 | 0 | -- | 6 | 3,2 |

* As infraestruturas básicas correspondem às instalações sanitárias, à existência de água canalizada e a existência de instalações de banho ou duche



Quadro resumo – Situações de “insalubridade e insegurança”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Casteiões | Dardavaz | Ferreiros do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Molelos | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvares | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------|------------------|---------|----------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------------|-------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| Insalubridade e Insegurança | | 87 | 4 | 2 | 8 | -- | -- | 1 | 2 | 1 | 4 | 1 | 4 | 8 | 5 | 5 | 4 | 2 | 4 | 27 | 5 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 41 | 3 | -- | 4 | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 4 | 4 | 1 | 2 | 1 | 3 | 13 | 2 |
| | 2 pessoas | 27 | 1 | 1 | 2 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 1 | -- | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | -- | 1 | 10 | 1 |
| | 3 pessoas | 12 | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- | 1 | 2 | -- | 1 | 1 | 1 | -- | 1 | 1 |
| | 4 pessoas | 3 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 |
| | 5 ou mais pessoas | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 9 | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 2 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 2 | -- |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 47 | 2 | 1 | 5 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 1 | -- | 1 | 4 | 5 | 2 | 2 | 1 | 2 | 15 | 3 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 24 | 2 | 1 | 2 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 3 | 2 | 1 | 2 | 1 | -- | 5 | 1 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 23 | 1 | | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 2 | -- | 1 | -- | 14 | 1 |
| | Valor mínimo e máximo | 139€ - 1.270€ | 270€ - 1.042€ | 750€ - 940€ | 180€ - 1.223€ | -- | -- | 400€ | 670€ | 1.055€ | 300€ - 411€ | 450€ | 139€ - 635€ | 250€ - 800€ | 380€ - 460€ | 175€ - 500€ | 237€ - 435€ | 847€ | 319€ - 694€ | 180€ - 1.200€ | 190€ - 1.270€ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 77 | 3 | 2 | 8 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 4 | 1 | 3 | 8 | 5 | 4 | 4 | 2 | 2 | 23 | 5 |
| | Edifício multifamiliar | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Solução não convencional | 7 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | 2 | -- |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 48 | 3 | 1 | 5 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 4 | 1 | 2 | 5 | 4 | 5 | 2 | 1 | 3 | 4 | 5 |
| | Arrendamento privado | 11 | 1 | -- | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 3 | -- | -- | 2 | -- | 1 | 1 | -- |
| | Arrendamento público | 10 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 10 | -- |
| | Coabitação | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- |
| | Clandestinos | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- |
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo “T0” | 5 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | 1 | 1 | -- |
| | Tipo “T1” | 11 | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 2 | -- | -- | 2 | -- | 1 | 1 | 2 | 1 |



| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Casteiões | Dardavaz | Ferreiros do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Molelos | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvares | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|----------------------------|---|--------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------|------------------|---------|----------------|----------------|---------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| | Tipo "T2" | 30 | 2 | 1 | 4 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 1 | 1 | 1 | 5 | -- | 1 | -- | -- | -- | 10 | 2 |
| | Tipo "T3 ou mais" | 28 | 1 | -- | 4 | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | 1 | 2 | 3 | 1 | 3 | 1 | 1 | 8 | 1 |
| | Sem informação | 12 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | 2 | -- | -- | -- | 1 | 6 | 1 |
| Anomalias - Nível | N1 – Muito Ligeiras | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- |
| | N2 - Ligeiras | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- |
| | N3 - Médias | 12 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- | 7 | 2 |
| | N4 - Graves | 28 | 1 | 1 | 5 | -- | -- | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 2 | 4 | 2 | -- | -- | 2 | 2 | 3 | 2 |
| | N5 - Muito Graves | 29 | 2 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | 1 | 1 | 2 | 5 | 4 | -- | 2 | 4 | 1 |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 39 | 3 | 1 | 3 | -- | -- | | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | 4 | 5 | 2 | 4 | 1 | 4 | 4 | -- |
| | Cobertura | 66 | 4 | 2 | 6 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 3 | 6 | 5 | 3 | 4 | -- | 3 | 19 | 4 |
| | Paredes | 60 | 4 | 2 | 8 | -- | -- | 1 | 1 | | 2 | 1 | 3 | 7 | 4 | 5 | 4 | 1 | 3 | 9 | 5 |
| | Revestimento de Pavimentos | 54 | 3 | 2 | 6 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 7 | 3 | 5 | 4 | 2 | 4 | 7 | 3 |
| | Caixilharias e Portas | 64 | 4 | 2 | 6 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 7 | 5 | 5 | 4 | 2 | 4 | 12 | 5 |
| | Equipamento Sanitário | 52 | 3 | 2 | 6 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 3 | 5 | 5 | 5 | 4 | 2 | 2 | 7 | 1 |
| | Equipamento de Cozinha | 45 | 3 | 2 | 4 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 4 | 5 | 4 | 2 | 2 | 6 | 2 |
| | Instalação de Distribuição de Água | 44 | 2 | 2 | 6 | -- | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 3 | 4 | 4 | 5 | 4 | 1 | 2 | 6 | 2 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 42 | 2 | 2 | 7 | -- | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 3 | 3 | 4 | 5 | 4 | 1 | 2 | 4 | 2 |
| Instalação Elétrica | 40 | 2 | 1 | 5 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 4 | 5 | -- | 1 | 4 | 5 | 4 | |



Quadro resumo – Situações de “sobrelotação”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Castelões | Dardavaz | Ferreiros do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Molelos | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvaes | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------|-------------|------------------|---------|----------------|----------------|---------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| Sobrelotados | | 28 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | -- | 3 | -- | -- | 2 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 3 | 3 | 4 | 1 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 4 | 1 | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- |
| | 2 pessoas | 2 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- |
| | 3 pessoas | 7 | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | -- |
| | 4 pessoas | 8 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | -- | 2 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 |
| | 5 ou mais pessoas | 7 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 2 | 1 | 3 | -- |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 5 | -- | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 2 | -- |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 16 | 1 | 2 | 2 | 2 | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 12 | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 2 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Valor mínimo e máximo | 220€-1.600€ | 500€ | 940€ | 400€-1.223€ | 400€-1.530€ | 635€ | -- | 420€-635€ | -- | -- | 450€-1.500€ | -- | 800€ | -- | 220€ | 238€ | 1.270€-1.600€ | 400€-1.158€ | 548€-1.270€ | 1.270€ |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 24 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | -- | 3 | -- | -- | 2 | -- | 1 | -- | 1 | 1 | 3 | 3 | 1 | 1 |
| | Edifício multifamiliar | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 3 | -- |
| | Solução não convencional | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 18 | 1 | -- | 3 | 2 | 1 | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | -- | 3 | 2 | -- | 1 |
| | Arrendamento privado | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- |
| | Arrendamento público | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 3 | -- |
| | Coabitação | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo “T0” | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | -- | 1 | -- |
| | Tipo “T1” | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Tipo “T2” | 12 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | -- | 3 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- |



| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Castelões | Dardavaz | Ferreirós do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Molelos | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvares | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|------------------------------|---|--------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------|------------------|---------|----------------|----------------|---------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| | Tipo "T3 ou mais" | 11 | -- | -- | 2 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 3 | 2 | 2 | 1 |
| | Sem informação | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 6 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 1 | -- | -- |
| | Cobertura | 18 | 1 | 1 | 3 | -- | 1 | -- | 2 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | -- | 3 | 1 | 1 |
| | Paredes | 20 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | -- | 3 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Revestimento de Pavimentos | 15 | -- | 1 | 3 | 2 | -- | -- | 2 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | -- | 2 | -- | -- |
| | Caixilharias e Portas | 20 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 3 | 3 | -- | 1 |
| | Equipamento Sanitário | 13 | -- | 1 | 3 | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | 2 | -- | 1 | 1 | -- |
| | Equipamento de Cozinha | 15 | -- | 1 | 3 | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | -- |
| | Instalação de Distribuição de Água | 10 | -- | 1 | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 2 | 1 | 1 | -- | 1 | 1 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 9 | -- | 1 | 3 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 2 | 1 | -- | -- | -- | 1 |
| Instalação Elétrica | 7 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | 2 | -- | -- | -- | 1 | 1 |



Quadro resumo – Situações de “inadequação”

| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Castelões | Dardavaz | Ferreiros do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Molelos | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvares | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|---|----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------|------------------|---------|----------------|----------------|---------|-----------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| Inadequação | Total | 51 | 1 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 4 | -- | 2 | 2 | 4 | 3 | 17 | 2 |
| | Acesso à habitação | 50 | 1 | 3 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 4 | -- | 2 | 2 | 4 | 3 | 17 | 2 |
| | Utilização e circulação interior | 36 | 1 | 3 | 5 | 1 | -- | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 4 | -- | 2 | 2 | 4 | 2 | 4 | 2 |
| Dimensão dos Agregados Familiares | 1 pessoa | 16 | 1 | -- | 3 | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 1 | -- | 1 | 1 | 5 | 1 |
| | 2 pessoas | 20 | -- | 2 | 1 | 1 | -- | 1 | 1 | 2 | -- | -- | -- | 1 | -- | 1 | 1 | -- | 1 | 8 | -- |
| | 3 pessoas | 8 | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- | -- | 1 | 3 | -- | -- | -- |
| | 4 pessoas | 3 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 1 |
| | 5 ou mais pessoas | 4 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | 3 | -- |
| Agregados com pessoas com deficiência | | 17 | -- | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 2 | -- | -- | 1 | 3 | -- | 8 | -- |
| Agregados com pessoas com mais de 65 anos | | 43 | 1 | 2 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 3 | -- | 2 | 1 | 4 | 3 | 12 | 2 |
| Agregados com pessoas desempregadas | | 10 | -- | 1 | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | -- | 2 | -- | 1 |
| Rendimento Médio Mensal | 0€ | 3 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- |
| | Valor mínimo e máximo | 139€ - 1.600€ | 500€ | 382€ - 940€ | 400€ - 1.223€ | 365€ | 800€ | 400€ | 670€ | 305€ - 1.055€ | -- | -- | 139€ | 400€ - 1.100€ | -- | 220€ - 500€ | 426€ - 435€ | 400€ - 1.600€ | 319€ - 1.158€ | 284€ - 1.235€ | 332€ - 1.270€ |
| Tipo de Habitação | Unifamiliar | 38 | 1 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 4 | -- | 2 | 2 | 4 | 2 | 5 | 2 |
| | Edifício multifamiliar | 12 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 12 | -- |
| | Solução não convencional | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- |
| Tipo de Ocupação | Proprietário ocupante | 27 | 1 | 2 | 4 | 1 | -- | 1 | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 3 | -- | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 |
| | Arrendamento privado | 6 | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | 1 | 2 | -- |
| | Arrendamento privado | 13 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 13 | -- |
| | Coabitância | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- |
| | Clandestinos | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |



| Elementos Caracterizadores | | Tondela (Concelho) | Campo de Besteiros | Canas de Santa Maria | Castelões | Dardavaz | Ferreiros do Dão | Guardão | Lobão da Beira | Lajeosa do Dão | Moleiros | Parada de Gonta | Santiago de Besteiros | Tonda | Barreiro de Besteiros e Tourigo | Caparrosa e Silvares | São João do Monte e Mosteirinho | Mouraz e Vila Nova da Rainha | São Miguel do Outeiro e Sabugosa | Tondela e Nandufe | Vilar de Besteiros e Mosteiro de Fráguas |
|----------------------------|---|--------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------|------------------|---------|----------------|----------------|----------|-----------------|-----------------------|-------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| Tipologia dos Alojamentos | Tipo "T0" | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Tipo "T1" | 7 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | -- | 1 | 1 | -- | 1 |
| | Tipo "T2" | 22 | 1 | 1 | 2 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | -- | 1 | 13 | -- |
| | Tipo "T3 ou mais" | 20 | -- | 1 | 3 | 1 | 1 | -- | -- | 2 | -- | -- | -- | 2 | -- | -- | 2 | 2 | 1 | 4 | 1 |
| | Sem informação | 2 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- |
| Anomalias - Elementos | Estrutura | 13 | -- | 1 | 3 | -- | -- | -- | 1 | 1 | -- | -- | 1 | 1 | -- | -- | 2 | 1 | 1 | 1 | -- |
| | Cobertura | 27 | 1 | 2 | 3 | -- | 1 | 1 | 1 | 2 | -- | -- | 1 | 3 | -- | 1 | 2 | -- | 3 | 5 | 1 |
| | Paredes | 29 | 1 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | -- | -- | -- | 1 | 3 | -- | 2 | 2 | 2 | 1 | 3 | 2 |
| | Revestimento de Pavimentos | 24 | -- | 3 | 4 | 1 | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | 1 | 3 | -- | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | Caixilharias e Portas | 28 | 1 | 3 | 5 | 1 | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| | Equipamento Sanitário | 20 | -- | 2 | 5 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | 1 | 1 | -- | 2 | 2 | 1 | -- | 2 | 1 |
| | Equipamento de Cozinha | 21 | -- | 3 | 4 | -- | -- | 1 | 1 | 2 | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | 2 | 3 | -- | 1 | 1 |
| | Instalação de Distribuição de Água | 16 | -- | 2 | 4 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | 2 | -- | -- | 1 | 2 |
| | Instalação de Drenagem de Águas Residuais | 16 | -- | 2 | 5 | -- | -- | 1 | -- | 1 | -- | -- | 1 | -- | -- | 2 | 2 | -- | -- | -- | 2 |
| Instalação Elétrica | 13 | -- | 1 | 3 | -- | -- | 1 | 1 | 1 | -- | -- | -- | -- | -- | 2 | -- | -- | 1 | 1 | 2 | |

Rua D. João I, 298, 1º Andar
4450-162 Matosinhos

+351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

www.territorioxxi.pt

