



MUNICÍPIO DE SOURE

HABITAÇÃO

AÇÕES NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO

ESTUDOS E PROJETOS

ELABORAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO DE SOURE

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS PARA ACOMPANHAMENTO TÉCNICO NO ÂMBITO DO 1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

~ CADERNO DE ENCARGOS ~

1. OBJETO

A presente proposta de prestação de serviços tem como objeto a elaboração da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Soure, nos termos da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, e na observância das diretrizes metodológicas divulgadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

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, entre outras.

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 comparticipação 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.

2. ÂMBITO E OBJETIVOS DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, tem por missão garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, consubstanciado num alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público, num



MUNICÍPIO DE SOURE

quadro de reforço da reabilitação urbana enquanto forma de intervenção predominante na produção de habitação. Mais especificamente, a NGPH assume como metas o aumento do peso da habitação com apoio público para 5% da globalidade do parque habitacional e a redução da taxa de sobrecarga de despesas com habitação em regime de arrendamento para 37%.

A concretização da NGPH assenta em quatro eixos fundamentais de intervenção: a resposta às situações de grave carência habitacional, a resolução das disfunções do mercado que condicionam o acesso à habitação, a reabilitação urbana e a promoção da inclusão social e territorial.

Para cada um dos eixos de intervenção da NGPH, são identificados diversos instrumentos de política, com destaque, para os seguintes:

- 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
- Programa de Arrendamento Acessível
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
- Programa Porta 65 Jovem
- Projeto Reabilitar como Regra
- Programa Reabilitar para Arrendar
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Programa da Habitação ao Habitat
- Programa Porta ao Lado

A NGPH prossegue uma abordagem territorializada e descentralizada, reconhecendo o papel imprescindível que os municípios deverão assumir na concretização das políticas de habitação. A relação de proximidade com o território e com os cidadãos, bem como o conhecimento específico dos problemas habitacionais e dos recursos disponíveis, reserva aos municípios um papel central na operacionalização da NGPH. Neste contexto, os municípios terão a seu cargo três tarefas principais: a elaboração e aprovação da Estratégia Local de Habitação (ELH), a execução das ações e medidas identificadas na ELH com sendo da sua responsabilidade e o acompanhamento, emissão de parecer e apoio às candidaturas (de outras entidades) aos instrumentos de apoio da NGPH (com destaque para o programa 1º Direito).

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 que 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;



MUNICÍPIO DE SOURE

- 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).

Os apoios financeiros concedidos no âmbito do 1º Direito podem assumir a forma de participações financeiras não reembolsáveis e de empréstimo bonificado (para a parte não participada).

No que respeita aos beneficiários do 1º Direito, o Decreto-Lei n.º 37/2018 distingue os beneficiários diretos (as pessoas que beneficiarão efetivamente do apoio para resolverem a sua carência habitacional) e as entidades beneficiárias (as entidades que poderão beneficiar do apoio para a promoção de soluções habitacionais dirigidas às pessoas em situação de carência habitacional). Podem assumir a condição de entidade beneficiária deste programa o estado, as regiões autónomas, os municípios, as empresas públicas, as entidades públicas empresariais ou institutos públicos da administração central, regional e local, as instituições particulares de solidariedade social, as associações de moradores, as cooperativas de habitação e construção e os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

As soluções habitacionais com enquadramento no 1º Direito (que, em determinados casos, poderão ser conjugadas entre si) são as seguintes:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Encargo com os moradores de núcleos degradados;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Os municípios assumem um papel central no âmbito da preparação e gestão do 1º Direito, que não se esgota na mera aprovação da ELH. Resumidamente, os municípios têm as seguintes responsabilidades:

- Elaborar o diagnóstico global e atualizado das carências habitacionais no território concelhio (ELH);
- Definir as estratégias municipais de política local de habitação (ELH);
- Decidir que soluções habitacionais se enquadram na sua estratégia e propor as que serão apoiadas pelo programa (gestão e candidaturas);
- Decidir se um determinado pedido de apoio tem solução numa habitação municipal, na candidatura do município ou se constitui candidatura individualizada (gestão e candidaturas);
- Elaborar a sua candidatura e remeter todas as candidaturas ao IHRU (incluindo as candidaturas individualizadas) (gestão e candidaturas);
- Estabelecer causas de exclusão de pessoas do acesso ao programa através de regulamento municipal (gestão e candidaturas);
- Propor a sua participação em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue (gestão e candidaturas).

O IHRU, num primeiro momento, verifica a concordância da ELH aprovada pelo município com as regras e princípios do 1º Direito, solicitando os esclarecimentos ou as alterações que se revelem necessários. Após a aprovação e



MUNICÍPIO DE SOURE

verificação da ELH, o IHRU analisa e, se necessário, aconselha alterações para a clarificação ou aperfeiçoamento da candidatura do município, e decide sobre a concessão dos apoios.

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

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

Ainda de acordo com a Portaria n.º 230/2018, a ELH é disponibilizada ao IHRU antes ou em simultâneo com o envio das candidaturas ao programa 1.º Direito do respetivo concelho, através de cópia. As ELH podem ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU ser informado das alterações introduzidas no documento.

A ELH é um instrumento de planeamento de âmbito municipal que se pretende inovador no conteúdo, na forma e no processo. Deve assentar num modelo de governança integrado e participativo, garantindo a integração das outras políticas setoriais e a ação concertada dos atores públicos e privados com papel relevante no setor residencial local. E, sobretudo, deve ser informada por informação de base territorial que permita um diagnóstico atualizado e rigoroso dos problemas habitacionais e dos recursos disponíveis para a resolução desses mesmos problemas.

Como já se referiu, a ELH incide sobre todo o território concelhio, permitindo, assim, obter uma visão integrada e ampla das dinâmicas habitacionais, bem como das necessidades habitacionais. Isto não impede que as especificidades de determinadas áreas – Áreas de Reabilitação Urbana, centros históricos, bairros, Áreas Urbanas de Génese Ilegal, ilhas e outras – sejam consideradas durante a elaboração da ELH e que, por conseguinte, tenham um tratamento mais detalhado.

Em relação ao horizonte temporal da ELH, refira-se que se trata de um instrumento de planeamento de médio/longo prazo, sendo que as ações e medidas relativas à resolução das situações habitacionais indignas (enquadradas no 1.º Direito) devem ser executadas num período máximo de seis anos.

Em síntese, constituem objetivos da ELH:

- Conhecer as necessidades habitacionais do território municipal, considerando quer as situações de habitação indigna, quer os problemas relacionados com o acesso à habitação;



MUNICÍPIO DE SOURE

- 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.

3. METODOLOGIA

De acordo com as orientações do IHRU para as Estratégias Locais de Habitação (ELH), não existem modelos pré-definidos (ao nível dos conteúdos e das metodologias) a reproduzir nos processos de elaboração das mesmas. A chave para o sucesso deste tipo de processos de planeamento é, antes de mais, a sua capacidade de ajustamento às especificidades e características do território. Num segundo nível de importância, estão a interdisciplinaridade do processo de planeamento (muito relacionado com articulação e conjugação das propostas da ELH com as outras políticas urbanas), a participação e o envolvimento de todos os atores (indispensável como garantia de internalização de conhecimento específico sobre os problemas e recursos disponíveis), a territorialização das propostas (de carácter estratégico e de carácter operativo) e a monitorização e avaliação como bons princípios de planeamento.

A metodologia para a elaboração da ELH do concelho de Soure é marcada pela assunção de dois níveis territoriais de estudo e, por conseguinte, de intervenção – o nível municipal e o nível local. Para além desta dualidade territorial, a metodologia considera, ainda, dois domínios fundamentais de análise e intervenção da ELH – as carências habitacionais e as dificuldades de acesso à habitação.

Globalmente, a metodologia para a elaboração da ELH do concelho de Soure contempla três fases de desenvolvimento – a caracterização e diagnóstico das necessidades habitacionais, a definição da visão e dos objetivos estratégicos e a construção do plano de ação.

Fase 1 – Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais

Nesta primeira fase da metodologia, pretende-se coligir e analisar um amplo conjunto de elementos caracterizadores do setor habitacional municipal, tendo em vista a identificação das questões/fatores críticos para a resolução dos problemas habitacionais e das áreas territoriais consideradas prioritárias.

Na caracterização do setor habitacional distinguir-se-á, desde logo, a análise da procura, da análise da oferta habitacional. Ao nível da procura, deverão ser analisados, para a globalidade do concelho, os indicadores estatísticos que permitam descrever a dimensão (por exemplo, nº de indivíduos residentes, nº de famílias, dimensão média das famílias, tendências de evolução da população e outros) e as características socioeconómicas dessa mesma procura (por exemplo, nível de escolaridade, situação perante o emprego, agregados familiares com pensionistas e reformados, escalão socioeconómico do titular do agregado familiar e encargos mensais com habitação).

No que respeita à caracterização do parque habitacional, a análise deverá incidir sobre os indicadores estatísticos do Censos 2011 relativos aos edifícios e alojamentos (por exemplo, nº de edifícios clássicos, idade dos edifícios, necessidades de reparação dos edifícios, nº de alojamentos familiares não clássicos, nº de alojamentos ocupados/desocupados, nº de alojamentos arrendados, nº de alojamentos sem infraestruturas básicas, nº de alojamentos sobrelotados, tendências de evolução da oferta residencial, parque habitacional de propriedade pública, habitação a custos controlados e preços médios de compra e de arrendamento, por tipologia e estado do alojamento).



MUNICÍPIO DE SOURE

A análise da procura e da oferta habitacional deverá considerar a globalidade do território concelhio, sendo que a informação estatística será representada com o maior nível de detalhe territorial disponível (a subsecção estatística ou a freguesia, consoante as fontes consultadas). A informação estatística será analisada com recurso a diferentes ferramentas de análise territorial, nomeadamente com recurso a indicadores de localização e especialização, como é o caso da análise por “quocientes de localização”.

A informação de caracterização da oferta e da procura habitacional constituirá o ponto de partida para a etapa seguinte, que corresponde à análise global das carências habitacionais e à análise das dificuldades de acesso à habitação. Será, portanto, com base na informação estatística previamente coligida e em documentos, estudos e instrumentos pré-existentes (por exemplo, Diagnóstico Social, Plano de Desenvolvimento Social, Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, Carta Educativa, lista de pedidos de apoio habitacional submetidos ao município, estudos desenvolvidos no âmbito da elaboração de instrumentos de gestão territorial e documentos relativos ao planeamento e programação da reabilitação urbana), que se desenvolverá uma análise crítica e prospetiva que permita, por um lado, caracterizar a realidade municipal em termos de carências habitacionais (nº de pessoas e de famílias em situação habitacional indigna – precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança), e, por outro, obter um retrato das dificuldades de acesso à habitação (taxas de esforço dos agregados familiares com despesas habitacionais, desencontros em termos de preços, localização e tipologias com défice de oferta).

Como já se referiu, a caracterização das necessidades habitacionais (carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação) deve ser desenvolvida não só à escala do concelho, mas, também, à escala local. Para tal, serão identificadas as áreas territoriais de nível local que, por apresentarem uma maior incidência de problemas relacionados com as condições habitacionais ou com o acesso ao mercado habitacional, são consideradas prioritárias para a operacionalização da ELH. Deverão ser consideradas as seguintes tipologias de áreas prioritárias:

- *Núcleos precários* – construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado onde residem agregados familiares que mantêm entre si contactos submissíveis no conceito de relação de proximidade e vizinhança (áreas urbanas de génese ilegal ou conjuntos edificados enquadrados no conceito de “bairro”, “núcleo” ou “acampamento”);
- *Núcleos degradados* – áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano (ilhas, pátios ou vilas);
- *Outras áreas urbanas de concentração de situações de carência habitacional* – áreas urbanas homogéneas onde residem comunidades socialmente mais desfavorecidas e onde se verifica uma maior concentração de problemas de precariedade, sobrelotação, insalubridade e inadequação;
- *Zonas de pressão urbanística* – áreas urbanas em que se verifique uma maior dificuldade de acesso à habitação, designadamente, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

Para cada uma das áreas prioritárias de intervenção da ELH será feita uma descrição detalhada que deverá incidir sobre as condições dos alojamentos (análise da componente física) e sobre a comunidade que aí reside (análise da componente social), bem como uma análise mais circunstanciada dos problemas específicos de acesso ao mercado que aí se manifestam, identificando as respetivas causas. A execução desta tarefa estará dependente da realização de levantamentos de carências habitacionais dos alojamentos e de inquéritos e/ou entrevistas aos residentes, dirigidos exclusivamente a estas áreas.



MUNICÍPIO DE SOURE

O “Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais” constitui o documento que compila e sistematiza os resultados da Fase 1.

Fase 2 – Estratégia Local de Habitação – Visão e Objetivos Estratégicos

Nesta fase dos trabalhos pretende-se projetar um futuro desejado, isto é, construir uma imagem partilhada pelos vários atores do setor habitacional local do que se pretende alcançar, expressa em objetivos e metas quantitativas, que coloque o enfoque nos resultados e facilite o trabalho em equipa e a corresponsabilização.

Neste contexto, é responsabilidade da Equipa Técnica a elaboração de uma proposta estratégica que possa ser discutida com o Município e com os outros atores locais. Essa proposta será consubstanciada no documento “Visão e Objetivos da Estratégia Local de Habitação”.

O referido documento, que estabelece os princípios, visão, objetivos estratégicos e objetivos específicos da ELH, deverá incorporar ainda os seguintes conteúdos (que definem o quadro estratégico que subjaz à ELH):

- Definição do cenário de partida (síntese do diagnóstico das necessidades habitacionais);
- Análise do quadro estratégico das políticas de habitação em Portugal;
- Análise da estratégia/política de desenvolvimento urbano do Município.

Os objetivos específicos estabelecem as metas quantificáveis da ELH, nomeadamente no que respeita aos territórios e população abrangidos e às soluções habitacionais a implementar.

A participação dos atores do setor habitacional local na construção da ELH será possibilitada pela realização de sessões de trabalho participado, do tipo *focus group*. Nestas sessões, será promovida uma discussão estruturada dos problemas e desafios do setor habitacional local, que envolve a partilha e a clarificação dos pontos de vista e ideias dos participantes. As sessões de trabalho participado envolverão a constituição de grupos de discussão, com uma dimensão nunca superior a 8 participantes, e terão uma duração de 3 a 4 horas. Os trabalhos das sessões de trabalho participado serão conduzidos por um dos técnicos da Equipa Técnica. Para além da condução, também a preparação e organização das sessões de trabalho são responsabilidade da Equipa Técnica. Prevê-se a realização de um máximo de duas sessões de trabalho.

Nas sessões de trabalho participado deverão estar representados os seguintes atores ou grupos de atores do setor habitacional local:

- Município – serviços de urbanismo e ordenamento do território
- Município – serviços da ação social
- Juntas de Freguesia
- Associações de moradores e cooperativas de habitação
- Empresas de promoção imobiliária
- Empresas de intermediação imobiliária
- Entidades financeiras
- Representantes das comunidades locais

Após a realização das sessões de trabalho participado, e, em resultado da ponderação dos contributos recolhidos nas mesmas, será elaborada uma versão consolidada do documento “Visão e Objetivos da Estratégia Local de Habitação”.

Fase 3 – Estratégia Local de Habitação – Plano de Ação



MUNICÍPIO DE SOURE

Nesta fase dos trabalhos, será elaborado o plano de ação que identifica as ações/soluções habitacionais necessárias para atingir os objetivos e metas estabelecidos na Fase 2, em função das prioridades e dos recursos físicos, financeiros, técnicos, humanos e organizativos disponíveis, garantindo a necessária articulação com as outras políticas setoriais. O plano de ação identifica, descreve e justifica as diferentes ações e medidas de intervenção habitacional, estabelece a respetiva programação de execução e estabelece os critérios e procedimentos de monitorização e avaliação.

O plano de ação é composto por dois tipos fundamentais de ações e medidas – as ações de implementação de soluções habitacionais destinadas a solucionar as carências habitacionais e as medidas de carácter mais abrangente que visam a correção dos problemas de acesso à habitação.

As soluções habitacionais a ponderar para a resolução das situações de carência habitacional são as seguintes:

- 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 prédio ou de empreendimento habitacional

Na programação das ações de implementação de soluções habitacionais deverão ser especificados os seguintes parâmetros:

- Descrição e justificação da ação
- Modelo de intervenção
- Entidades responsáveis pela execução da ação
- Estimativa de investimento
- Fontes de financiamento
- Recursos imobiliários
- Calendarização da execução
- Priorização

No que se refere às medidas de carácter mais abrangente que visam a correção dos problemas de acesso à habitação, refira-se que estas poderão assumir diferentes formas (quanto à natureza das medidas, financeira, regulamentar ou fiscal, e quanto ao âmbito, medidas físicas e medidas imateriais), em função das especificidades dos problemas identificados. A título de exemplo, poderão ser identificadas as seguintes medidas:

- Programa municipal de arrendamento acessível
- Programa municipal de apoio à reabilitação de edifícios com uso habitacional
- Programa de revitalização de comunidades
- Medidas de comunicação, divulgação e apoio técnico

Nesta fase será desenvolvida a análise de conformidade da ELH com a estratégia municipal de desenvolvimento urbano, com as políticas setoriais relevantes (reabilitação urbana, desenvolvimento e ação social, transportes e equipamentos e serviços públicos) e com os princípios do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (como determina o artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto).

A definição do programa de monitorização, que contém os indicadores de monitorização da execução da ELH (tendo em conta as metas estabelecidas) e os procedimentos de monitorização e avaliação, constitui uma tarefa a levar a cabo nesta fase dos trabalhos.



MUNICÍPIO DE SOURE

A execução desta fase dos trabalhos culminará na elaboração do “Relatório Final da Estratégia Local de Habitação”, que integra todos os conteúdos desenvolvidos nesta fase e nas fases precedentes. Será este o documento que, após validação por parte da Câmara Municipal, deverá ser aprovado pela Assembleia Municipal e enviado ao IHRU.

4. INFORMAÇÃO A FORNECER PELO MUNICÍPIO

Para a elaboração dos trabalhos previstos nesta proposta de prestação de serviços, caberá ao cliente a disponibilização de todos os elementos (estudos, projetos, monografias, bases de dados e outros) relativos às temáticas em causa, produzidos em momento anterior à contratualização desta prestação de serviços ou cuja elaboração decorra em simultâneo com a mesma, nomeadamente:

- Informação geográfica de base (cartografia e ortofotomapas)
- Bases estatísticas existentes relacionadas com as temáticas em análise (habitação, demografia, economia, emprego e ação social)
- Diagnóstico Social / Plano de Desenvolvimento Social
- Relatório elaborado no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional
- Lista de pedidos de apoio habitacional submetidos ao Município
- Estudos e levantamentos desenvolvidos no âmbito da elaboração de instrumentos de gestão territorial (PDM, PU ou PP)
- Estudos e levantamentos desenvolvidos no âmbito da delimitação e operacionalização de Áreas de Reabilitação Urbana

É ainda responsabilidade do cliente, sob coordenação da Equipa Técnica, o levantamento das carências habitacionais dos alojamentos localizados nas áreas prioritárias de intervenção da ELH, bem como a realização de inquéritos e/ou entrevistas aos residentes, tendo em vista a verificação das situações de carência financeira dos potenciais beneficiários do 1º Direito.

5. FASEAMENTO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O prazo proposto para a elaboração da prestação de serviços é de 9 meses, conforme o cronograma de execução que se apresenta no quadro seguinte.

FASEAMENTO	PRAZO DE EXECUÇÃO (meses)*								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
FASE 1 - Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais									
FASE 2 - Estratégia Local de Habitação – Visão e Objetivos Estratégicos									
FASE 3 - Estratégia Local de Habitação – Plano de Ação									

* Prazos de desenvolvimento efetivo dos trabalhos, excluindo prazos de aprovação de documentos, consulta externas, candidaturas e outros procedimentos não diretamente relacionados com a execução dos trabalhos previstos nesta proposta técnica



MUNICÍPIO DE SOURE

Refira-se que os prazos propostos decorrem de forma contínua após a assinatura do contrato de prestação de serviços, ficando, no entanto, salvaguardado que as Fases 2 e 3 só terão início após validação (comunicação por escrito) dos elementos entregues nas fases anteriores.

6. PRODUTOS A ENTREGAR

Os produtos a entregar são os seguintes:

- FASE 1 - Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais (4 meses após a receção da informação de base a disponibilizar pelo município);
- FASE 2 - Estratégia Local de Habitação: Visão e Objetivos Estratégicos (4 meses após a aprovação, pelo Município, do produto da Fase 1);
- FASE 3 - Estratégia Local de Habitação: Plano de Ação (1 mês após a aprovação, pelo Município, do produto da Fase 2).

7. VALOR E PRAZO DO CONTRATO

- 7.1. O preço base do presente procedimento é de 19.200,00€ (dezanove mil e duzentos euros), valor ao qual acresce o IVA à taxa legal em vigor.
- 7.2. O preço base foi obtido na sequência de consulta efetuada ao mercado.
- 7.3. O prazo de execução do serviço é de 9 meses.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O plano de pagamentos atende ao faseamento proposto no cronograma de execução, nos seguintes termos:

FASEAMENTO	Parcela	%
FASE 1 - Caracterização e Diagnóstico das Necessidades Habitacionais	Parcela 1	40%
FASE 2 - Estratégia Local de Habitação – Visão e Objetivos Estratégicos	Parcela 2	30%
FASE 3 - Estratégia Local de Habitação – Plano de Ação	Parcela 3	30%
	Total	100%

O prazo de pagamento será de 30 dias, a contar da data de receção das respetivas faturas.

9. CONTAGEM DOS PRAZOS

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.



MUNICÍPIO DE SOURE

10. OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO FORNECEDOR

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato, decorrem para o fornecedor, obrigações principais definidas nos pontos 1, 2 e 3.

11. TRANSFERÊNCIA de PROPRIEDADE E DIREITO DE AUTOR

Com a aprovação do projeto e respetivo pagamento ocorre a transferência da posse e da propriedade dos elementos de conceção a desenvolver ao abrigo do contrato, para o Município de Soure.

O Município de Soure garante a salvaguarda dos Direitos de Autor e a divulgação, pelo adjudicatário, dos estudos e projetos produzidos no âmbito do contrato, nos termos da legislação aplicável.

12. FORÇA MAIOR

12.1. Não podem ser impostas penalidades ao fornecedor, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

12.2. Podem constituir força maior, se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

12.3. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituem força maior para os subcontratados do fornecedor, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do fornecedor ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedade ou grupos de sociedades dos subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo fornecedor de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do fornecedor cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;

12.4. A existência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

12.5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante de força maior.



MUNICÍPIO DE SOURE

13. RESOLUÇÃO POR PARTE DA ENTIDADE ADJUDICANTE

13.1. Sem prejuízo de outros fundamentos previstos na lei, a entidade adjudicante pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o fornecedor violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem.

13.2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao fornecedor e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela entidade adjudicante.

14. SUBCONTRATAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

A subcontratação pelo fornecedor e a cessão da posição contratual por qualquer uma das partes depende da autorização da outra, nos termos do Códigos dos Contratos Públicos.

15. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

15.1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

15.2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

16. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

17. OBJETO DO DEVER DE SIGILO

17.1. O fornecedor deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à entidade adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

17.2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

18. FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.