EDITAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

"Abertura do período de consulta pública da Carta Municipal da Habitação de Vendas Novas"

Ricardo Manuel Coelho Videira, Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas, torna público, que a Câmara Municipal de Vendas Novas, na sua reunião de 28 de outubro de 2026, deliberou submeter a Proposta de Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas, a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, durante o prazo de 30 dias úteis, a contar da data da publicação do Diário da República.

Os interessados podem consultar toda a documentação no sítio da internet do Município de Vendas Novas, disponível em https://www.cm-vendasnovas.pt/, ou junto do Balcão Único da Câmara Municipal de Vendas Novas, todos os dias úteis entre as 09:00h às 12:30h e as 14h00 às 17h00, no edifício dos Paços do Município sito na Praça da República, 7080-099 Vendas Novas.

Os interessados são convidados a apresentar e eventuais comentários e/ou sugestões no âmbito do documento agora posto à discussão pública, por escrito e dentro do período referido dirigidos ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas e apresentados sob uma das seguintes formas:

a) Entrega presencial, no Balcão Único da Câmara Municipal de Vendas Novas, todos os dias úteis entre as 09:00h às 12:30h e as 14h00 às 17h00, no edifício dos Paços do Município sito na Praça da República, 7080-099 Vendas Novas;

b) Envio postal dirigido a Câmara Municipal de Vendas Novas, Praça da República, 7080-099 Vendas Novas;

c) Envio por via eletrónica para o endereço eletrónico, geral@cm-vendasnovas.pt

Mais se informa que, durante o processo de consulta pública, será promovida uma sessão pública de apresentação da Carta Municipal de Habitação, a realizar no Auditório Municipal, no dia 03/12/2026, às 19:00 horas.

Por ser verdade e para constar, se passou o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais habituais.

Paços do Município de Vendas Novas, 10 de novembro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal,

Assinado por: **RICARDO MANUEL COELHO VIDEIRA**
Data: 2026.11.10 16:38:38+00'00'
Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração Eleitoral**
Atributos certificados: **Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas**

(Ricardo Manuel Coelho Videira)

N.º Registo: INT_CMVN/2026/11453
N.º Processo: 300.10.005.00/2025/58

DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 225
19-11-2026

MUNICÍPIO DE VENDAS NOVAS

Aviso (extrato) n.º 28894/2026/2

Sumário: Aprova proposta de Carta Municipal da Habitação de Vendas Novas — consulta pública.

Proposta de Carta Municipal da Habitação de Vendas Novas

Consulta Pública

Ricardo Manuel Coelho Videira, Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas, torna público, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em sua reunião ordinária realizada dia 28 de outubro de 2026, deliberou aprovar a Proposta de Carta Municipal da Habitação de Vendas Novas. Assim, nos termos e para cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, submete-se a referida Proposta de Carta a consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis contados a partir da data da publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Toda a documentação encontra-se disponível para consulta no sítio da internet do Município de Vendas Novas, disponível em https://www.cm-vendasnovas.pt, ou na Secção de Atendimento (Balcão Único) da Câmara Municipal de Vendas Novas, todos os dias úteis das 09h00 às 12h30 e das 14h00 às 17h00.

Os interessados poderão apresentar contributos, observações ou sugestões, mediante exposição escrita, devidamente identificada, presencialmente, por correio ou por via eletrónica através do endereço de *e-mail* do Município de Vendas Novas, e enviadas à Câmara Municipal, dirigidas ao seu Presidente, até às 17h30 do último dia do prazo acima referido.

12 de outubro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Manuel Coelho Videira.

320062964



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
VENDAS NOVAS

pereirapisco.creativity

FUNDEC

OCiTUA CENTRE for INNOVATION TERRITORY, URBANISM AND ARCHITECTURE

TÉCNICO UNIVERSIDADE DE LISBOA

fct Fundação para a Ciência e a Tecnologia

REPÚBLICA PORTUGUESA

Ficha Técnica

Título da Publicação Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas 2026-2036

Equipa Interna do Município

Ricardo Videira **| Presidente da Câmara Municipal de Vendas Novas**

Teresa Violante **| Divisão Financeira**

José Lopes Pereira, Célia Figueirinha, Marlene Macedo | **Divisão de Planeamento e Urbanismo**

Daniel Cardoso | **Divisão Operacional de Ambiente e Infraestruturas**

Rui Pedro Dias | **Divisão da Educação, Cultura e Juventude**

Cristina Frade, Inês Fradique | **Divisão de Desporto, Saúde e Desenvolvimento Social**

Nuno Lopes **| Divisão de Desenvolvimento de Projetos Municipais**

Equipa Externa Pereirapisco.creativity

Paulo Pisco | **Arquiteto/urbanista (PhD), Coordenação**

Sílvia Jorge | **Arquiteta/urbanista (PhD), investigadora do CiTUA/IST-ID**

Afonso Marques | **Urbanista, consultor**

Mariana Pereira Pisco **| Conceito e Design Gráfico**

Publicação Oficial

A Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas foi elaborada entre 13/03/2026 e 31/08/2026.
A Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas encontra-se publicada em Boletim Municipal nº, de ?/?/2026.
A Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas foi aprovada pela Assembleia Municipal de Vendas Novas em reunião nº , realizada ? de ? de 2026, após aprovação pela Câmara Municipal de Vendas Novas em reunião, nº , realizada a ? de ? de 2026. A Discussão Pública da Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas decorreu entre ? de ? de 2026 e ? de ? de 2026.

A amarelo - mudar

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VENDAS NOVAS

(2026-2036)

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO E METODOLOGIA **1**

I.1. Objetivos e âmbito da Carta Municipal de Habitação

I.2. Enquadramento legal

I.3. Metodologia e horizonte temporal

II. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL **17**

II.1. Caracterização do parque habitacional

II.2. Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

II.3. Carências habitacionais: dimensão e perfis

II.4. Fatores críticos e tendências

III. VISÃO E OBJETIVOS **57**

III.1. Visão estratégica

III.2. Objetivos estratégicos e específicos

III.3. Princípios de atuação

IV. PROGRAMA DE AÇÃO **63**

IV.1. Linhas de ação e medidas propostas

IV.2. Projetos habitacionais em curso e previstos

IV.3. Modelos de intervenção e sustentabilidade económico-financeira

IV.4. Articulação com os instrumentos de gestão territorial

IV.5. Programação temporal e financeira

V. MONITORIZAÇÃO E GOVERNANÇA 93

V.1. Indicadores de acompanhamento

V.2. Modelo de governança

V.2. Mecanismo de revisão

ACRÓNIMOS

ÍNDICE DE FIGURAS E QUADROS

ANEXOS

Anexo I – Caracterização estatística de suporte

Anexo II – Indicadores e fatores críticos

Anexo III – Construção de Cenários

Anexo IV – População Residente por Grupo Etário (2011-2021)

I. ENQUADRAMENTO E METODOLOGIA

A Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas inscreve-se num processo mais amplo de reafirmação do papel central dos municípios na política de habitação em Portugal. A aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), em 2019, representou um ponto de inflexão nesse processo: pela primeira vez, o país dispõe de um quadro legal que densifica o direito constitucional à habitação (artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa), define as responsabilidades de cada nível de governo e cria instrumentos específicos, nomeadamente o Programa Nacional de Habitação, que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas de âmbito nacional, e as Cartas Municipais de Habitação, que define prioridades e metas a nível local. As Cartas Municipais de Habitação são, assim, o produto mais visível deste esforço de territorialização da política habitacional, traduzido em escolhas concretas e situadas, comprometidas com a garantia de acesso a uma habitação digna e adequada.

Para um município como Vendas Novas, a Carta Municipal de Habitação chega num momento particularmente oportuno. O território enfrenta desafios habitacionais significativos, como o envelhecimento do seu parque edificado, um mercado de arrendamento praticamente inexistente, as dificuldades crescentes de acesso à habitação para jovens e famílias de rendimentos médios, ou a chegada de população imigrante com necessidades específicas de integração. Ao mesmo tempo, confronta-se com oportunidades que, bem aproveitadas, podem contribuir para inverter tendências de declínio demográfico e revitalizar o município. A pressão crescente da Área Metropolitana de Lisboa, a dinâmica do parque industrial e o impacto prospetivo do novo aeroporto em Alcochete criam uma janela que exige preparação e resposta estruturada. A Carta é o instrumento através do qual o município organiza essa resposta.

O presente capítulo enquadra a Carta nos seus três planos fundamentais. Começa por clarificar os objetivos e o âmbito do instrumento: o que é, para que serve e a quem se dirige. Situa-o depois no quadro legal que o enquadra e legitima, explicitando as obrigações que decorrem desse quadro para o município. Por fim, conclui com a descrição da metodologia adotada na sua elaboração e do horizonte temporal associado, incluindo os mecanismos de avaliação e revisão previstos ao longo dos dez anos de vigência (2026-2036).

I.1 Objetivos e âmbito da Carta Municipal de Habitação

A habitação como direito e como condição de desenvolvimento

A habitação é um bem essencial e um direito fundamental. Não se trata apenas de garantir um teto. Trata-se de assegurar as condições a partir das quais cada pessoa pode construir a sua vida, estabelecer laços com a comunidade em que se insere e aceder aos restantes direitos que sustentam uma existência digna. A habitação é, assim, o ponto de ancoragem a partir do qual se organiza a vida quotidiana. O acesso ao emprego, à escola, aos cuidados de saúde, às relações de vizinhança e à participação na vida coletiva dependem, em larga medida, da estabilidade e da adequação das condições habitacionais de cada pessoa e de cada família.

Esta dimensão estruturante justifica a centralidade que a questão habitacional ocupa atualmente nas políticas públicas e confere às Cartas Municipais de Habitação um papel que vai muito além do número de fogos. A habitação é igualmente um fator de desenvolvimento local, sendo a existência de uma oferta habitacional diversificada, acessível e de qualidade uma condição necessária para que um município possa atrair e fixar população, apoiar a atividade económica e afirmar-se como território apetecível para viver, trabalhar e investir.

No caso de Vendas Novas, esta dimensão é particularmente relevante. O município dispõe de um parque industrial dinâmico, de boa acessibilidade a Lisboa e de um território com qualidades próprias, mas tem evidenciado ao longo do tempo dificuldade em fixar residentes, em parte porque a oferta habitacional disponível não responde às necessidades e expectativas de quem trabalha ou poderia trabalhar em Vendas Novas.

A Carta parte, assim, de uma concepção ampla da política habitacional: não como instrumento de resposta às situações de maior carência, embora essa resposta seja indispensável e prioritária, mas como política estruturante do desenvolvimento municipal, capaz de contribuir para a sua revitalização demográfica e económica e para a qualificação do seu território.

O que é a Carta Municipal de Habitação

A Carta Municipal de Habitação de Vendas Novas (doravante designada por Carta) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, elaborado nos termos do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro). A sua elaboração é obrigatória para todos os municípios portugueses e o seu propósito

fundamental é territorializar a política local de habitação, traduzindo-a em escolhas concretas sobre onde, como e para quem se atua, articulando essas escolhas com os instrumentos de ordenamento e com as demais estratégias incidentes sobre o território municipal.

Neste sentido, a Carta não é um plano de construção de habitação pública, nem se cinge às situações de indignidade habitacional, como a Estratégia Local de Habitação, associada ao Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho). A Carta é um instrumento estratégico e programático que combina o diagnóstico das carências habitacionais com a definição de objetivos e medidas de resposta, mobilizando tanto os recursos e instrumentos do município como os do setor privado e cooperativo e os programas de financiamento nacional e europeu disponíveis. Estabelece prioridades, define metas, identifica os agentes responsáveis pela execução e cria os mecanismos de monitorização que permitem aferir os resultados ao longo do seu tempo de vigência. É, em síntese, o documento através do qual o município assume formalmente a sua política de habitação e a inscreve no quadro do planeamento territorial.

Habitação e habitat: uma abordagem integrada

Um dos traços mais significativos da conceção que subjaz à Carta é a adoção de uma perspetiva integrada de habitação e habitat. O direito à habitação, tal como consagrado na Lei de Bases, não se esgota no objeto casa. Inclui o habitat, ou seja, o contexto territorial e social em que a habitação se insere, nomeadamente o espaço envolvente, as infraestruturas e equipamentos coletivos, o acesso a serviços públicos essenciais e as redes de transportes e comunicações que tornam possível uma vida plena e integrada na comunidade.

Esta distinção tem consequências práticas importantes. Uma habitação fisicamente adequada, situada num território sem transportes públicos, sem comércio de proximidade, sem equipamentos de saúde ou educação acessíveis, não cumpre o direito à habitação no sentido pleno que a Constituição da República Portuguesa e a Lei de Bases consagram. Por isso, as medidas propostas nesta Carta não se limitam ao fogo. Incidem sobre o território como um todo, e têm em conta as condições de mobilidade, de acesso a serviços e de qualidade do espaço urbano que determinam, em larga medida, se as pessoas querem e conseguem viver em Vendas Novas.

Qualquer estratégia habitacional que ignore esta dimensão, limitando-se a criar fogos sem assegurar que o território envolvente oferece condições de

vida adequadas, arrisca produzir habitação sem habitantes ou a não garantir uma boa qualidade de vida. A Carta procura, por isso, articular as medidas habitacionais com as políticas de mobilidade, de equipamentos e de espaço público, reforçando a lógica de centralidades urbanas qualificadas em detrimento de zonas monofuncionais de uso estritamente habitacional.

Âmbito territorial e populacional

A Carta abrange a totalidade do território municipal de Vendas Novas, composto pelas duas freguesias de Vendas Novas e Landeira. O município, situado no Alentejo Central, conta com cerca de 11.245 habitantes (Censos 2021), dos quais 94,5% residem na sede de concelho. Esta concentração marcada na sede de município é, ela própria, um dado relevante para a política habitacional: a freguesia de Landeira apresenta uma dinâmica demográfica ainda mais frágil do que a sede, com desafios específicos de acessibilidade a serviços e equipamentos que devem ser considerados nas respostas a desenvolver, ainda que o foco principal das intervenções se situe naturalmente na sede de concelho, onde se concentra a esmagadora maioria da população e onde as condições para a criação de oferta habitacional são mais favoráveis.

Embora o âmbito de aplicação das medidas da Carta seja o território municipal, a análise de diagnóstico considera também as dinâmicas supramunicipais que condicionam a situação habitacional local. A proximidade à Área Metropolitana de Lisboa, reforçada pela boa acessibilidade rodoviária e, prospectivamente, pelo impacto do novo aeroporto de Alcochete, tem gerado ou poderá vir ainda a gerar uma procura habitacional externa crescente que o município não está ainda preparado para absorver de forma estruturada. Esta pressão metropolitana, bem gerida, pode ser um fator de revitalização. Se não for considerada, pode traduzir-se em processos de especulação imobiliária e exclusão dos residentes locais. A Carta considera este contexto e propõe medidas que permitam ao município beneficiar das oportunidades que esta dinâmica representa sem perder o controlo sobre o seu próprio desenvolvimento habitacional e territorial.

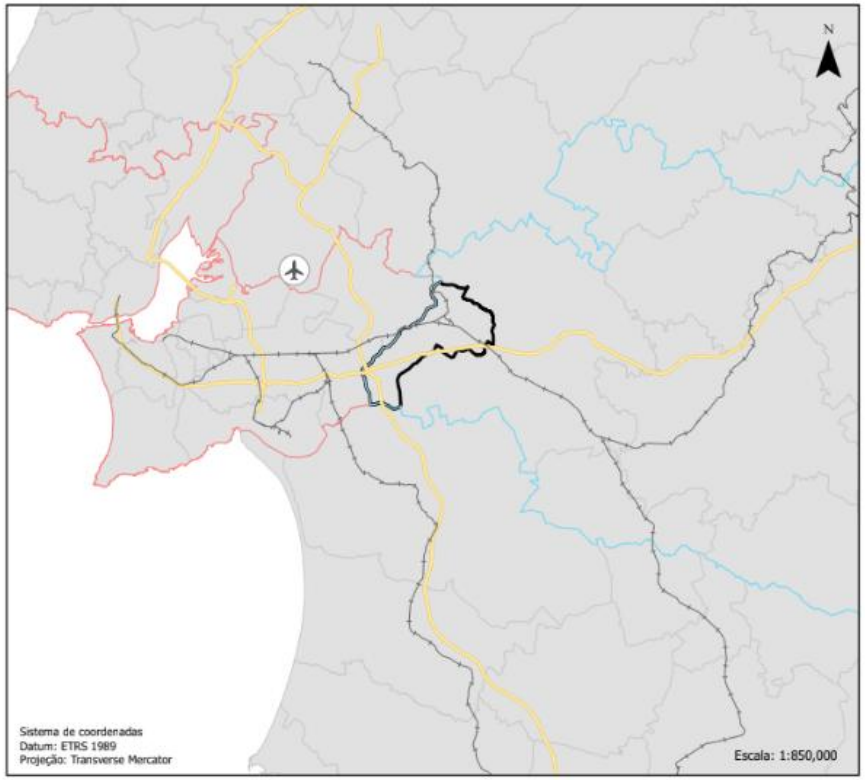


Figura I.1. Enquadramento territorial do município.
Fonte: Elaboração própria.

Legenda

- Limites administrativos da NUTSIII - Alentejo Central
- Limites administrativos da AML - Área Metropolitana de Lisboa
- Limites administrativos do município de Vendas Novas
- Rede Ferroviária
- Autoestradas
- Novo Aeroporto de Alcochete (NAL)

Conteúdo obrigatório e estrutura da Carta

O artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação define o conteúdo material que as Cartas Municipais de Habitação devem observar. A presente Carta cumpre integralmente esse conteúdo, estruturado em torno de dois blocos principais.

O primeiro bloco compreende: o diagnóstico das carências de habitação no município; a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante e em fogos devolutos; o planeamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas; e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

O segundo bloco compreende: as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais; as situações que exigem realojamento por degradação ou indignidade habitacional, a nível social ou urbanístico; a identificação dos agregados em situação de manifesta carência de meios para aceder a uma habitação condigna; as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional; a identificação dos agentes públicos e privados a quem

compete a concretização dessas intervenções; e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta.

Articulação com outros instrumentos

A Carta articula-se com o Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, aprovado em 2025 (aviso n.º 6549/2025/2, publicado no Diário da República a 11 de março de 2025), que constitui o quadro de referência para o ordenamento do território municipal, incluindo a classificação e qualificação do solo, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), a identificação das áreas de risco natural e os parâmetros urbanísticos aplicáveis às diferentes zonas do município. A relação entre a Carta e o PDM é biunívoca: o PDM fornece o enquadramento territorial indispensável para as opções habitacionais, e as opções da Carta devem, por sua vez, informar eventuais ajustamentos ao PDM, nomeadamente no que respeita ao dimensionamento das áreas habitacionais, à fixação de mecanismos de cedência para fins habitacionais em operações urbanísticas relevantes e à introdução de regras que incentivem a contribuição do setor privado para a oferta de habitação acessível.

A Carta articula-se ainda com a Estratégia Local de Habitação anteriormente elaborada pelo município (2021), cujas medidas são integradas e atualizadas no presente documento. Os projetos municipais já em preparação ou em execução constituem o núcleo central do programa de ação imediato da Carta e são descritos em detalhe no capítulo IV.

No plano nacional, a Carta articula-se com o Programa Nacional de Habitação 2022-2026 (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) e com os programas de financiamento que dele decorrem, em particular o 1.º Direito e os instrumentos de apoio ao arrendamento acessível, que constituem fontes de financiamento essenciais para a concretização das medidas previstas, sobretudo no segundo período de execução da Carta (2030-2036).

A declaração de carência habitacional

A Lei de Bases da Habitação prevê a possibilidade de a Assembleia Municipal aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional no âmbito da elaboração da Carta. Esta declaração habilita o município: a reforçar as áreas destinadas a uso habitacional nos planos territoriais; a condicionar operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais definidas na Carta; a exercer o direito de preferência em operações imobiliárias relevantes; e a beneficiar de prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação e à reabilitação urbana.

O diagnóstico apresentado no capítulo II suporta uma leitura de dificuldade generalizada de acesso à habitação no município que justifica a sua adoção. Neste sentido, propõe-se que a declaração fundamentada de carência habitacional seja submetida à Assembleia Municipal em simultâneo com a presente Carta, constituindo anexo próprio, de forma a alinhar o reconhecimento formal da carência habitacional com o diagnóstico e a evitar a perda de oportunidades de financiamento e de intervenção no primeiro período de execução (2026-2029). A avaliação intercalar de 2029 servirá para monitorizar e, se necessário, atualizar a declaração.

I.2 Enquadramento legal

O direito à habitação: fundamento e alcance

A política de habitação em Portugal assenta num quadro jurídico que combina obrigações constitucionais, compromissos internacionais e legislação ordinária. Este quadro não é meramente declarativo: impõe ao Estado, em todos os seus níveis incluindo os municípios, obrigações concretas de atuação. Compreender este quadro é essencial para situar a Carta no seu contexto normativo e para clarificar o alcance das responsabilidades que incumbem ao município de Vendas Novas.

O ponto de partida é a Constituição da República Portuguesa, cujo artigo 65.º consagra que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. A epígrafe deste artigo, "Habitação e urbanismo", é reveladora: o direito à habitação não pode ser dissociado das condições territoriais e urbanísticas em que a habitação se insere, e a sua concretização exige uma política de habitação integrada nos instrumentos de ordenamento do território, apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social.

O direito à habitação tem uma dupla natureza jurídica. Por um lado, é um direito que obriga o Estado e os particulares a se absterem de atentar contra o acesso à habitação e que protege os cidadãos e cidadãs contra a desocupação forçada, o assédio no arrendamento e outras ameaças à estabilidade habitacional. Por outro lado, é um direito que implica uma atuação positiva e progressiva do Estado no sentido de assegurar o seu pleno cumprimento, mobilizando os meios disponíveis e não admitindo retrocessos face aos níveis de proteção já atingidos. Esta segunda dimensão é a mais exigente para as políticas públicas: não impõe uma obrigação de resultados imediatos, mas impõe uma obrigação de meios, de

afetação consistente e crescente de recursos, bem como de melhoria constante das condições de acesso à habitação.

No plano internacional, Portugal assumiu compromissos relevantes no domínio do direito à habitação, nomeadamente através do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas, em vigor na ordem jurídica portuguesa desde 1978, e da Carta Social Europeia Revista do Conselho da Europa, ratificada por Portugal em 2001, cujo artigo 31.º é o único preceito legalmente vinculativo no ordenamento jurídico europeu dedicado exclusivamente ao direito à habitação. Estes instrumentos reforçam a obrigação do Estado de atuar, por todos os meios disponíveis, no sentido de assegurar progressivamente o acesso de todos a uma habitação adequada.

A Lei de Bases da Habitação

A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, é o diploma central do enquadramento legal da presente Carta. Aprovada pela Assembleia da República, como referido anteriormente a Lei de Bases da Habitação (LBH) densifica e operacionaliza o direito constitucional à habitação, estabelecendo as suas bases e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na sua efetiva garantia a todos os cidadãos. É também o diploma que cria as Cartas Municipais de Habitação como instrumento obrigatório da política municipal de habitação.

A LBH parte de uma conceção universal do direito à habitação: este assiste todas as pessoas que residem no território, independentemente da sua nacionalidade, origem étnica, condição económica, género, orientação sexual, idade ou qualquer outro fator de discriminação. Esta universalidade tem implicações práticas diretas para a política habitacional de Vendas Novas: inclui, entre os destinatários das medidas da Carta, a população imigrante recentemente chegada ao município, cujas necessidades específicas de integração habitacional devem ser consideradas em pé de igualdade com as dos demais residentes.

A LBH estende ainda o direito à habitação ao habitat, reconhecendo que a garantia desse direito compreende a existência de um contexto territorial e social que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva. Esta extensão ao habitat é, como se referiu, um dos princípios estruturantes da abordagem desta Carta.

No que respeita especificamente aos municípios, a LBH estabelece no artigo 21.º que estes 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 parque habitacional municipal. Para além desta obrigação central, o mesmo artigo elenca um conjunto amplo de domínios de atuação que os municípios podem mobilizar no âmbito da política local de habitação: a construção, reabilitação e arrendamento de habitações economicamente acessíveis; a promoção de habitação a custos controlados; a contribuição para a melhoria das condições de habitabilidade do parque existente; a promoção da regeneração urbana; o apoio à reabilitação privada; a política de solos e a política fiscal municipal; a prevenção da gentrificação; e a participação nos programas de apoio a populações em situação de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica ou em situação de discriminação habitacional.

As Cartas Municipais de Habitação são criadas pelo artigo 22.º da LBH como o instrumento central da política municipal de habitação, a articular com o PDM e com os restantes instrumentos de gestão do território e estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. São instrumentos de elaboração obrigatória, aprovados pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, após auscultação dos órgãos das freguesias e consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Do ponto de vista da natureza jurídica, a Carta é um instrumento de planeamento municipal com incidência territorial. Não integra o sistema fechado de instrumentos de gestão territorial previsto na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo que não vincula diretamente os particulares. As suas disposições com efeitos no uso do solo e na vinculação de terceiros devem ser integradas nos planos territoriais, designadamente no PDM, através dos procedimentos de alteração previstos no RJIGT. A Carta vincula, em primeira linha, o próprio município, que fica obrigado a promover as adaptações necessárias nos instrumentos de gestão territorial e a executar as medidas que nela se definem.

O quadro programático nacional

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada em 2018 pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, representou uma rutura com o paradigma anterior, centrado na oferta pública de habitação e no apoio à aquisição de casa própria, para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada, que privilegia a reabilitação e o arrendamento, coloca as pessoas no centro e assenta num modelo de

governança multinível, descentralizado e participado. Os instrumentos operacionais da NGPH, em particular o 1.º Direito e o Programa de Apoio ao Arrendamento, constituem os principais mecanismos de financiamento disponíveis para os municípios concretizarem as suas políticas habitacionais.

O Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026, aprovado pela Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, é o instrumento que congrega, numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, identificando as principais carências e os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. O PNH organiza-se em torno de seis eixos de intervenção: reforço e qualificação do parque habitacional público; respostas de emergência social; incentivo à oferta privada de arrendamento acessível; estabilidade e confiança no mercado habitacional; qualificação dos espaços residenciais e coesão territorial; e promoção da celeridade, sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.

O pacote legislativo Mais Habitação, aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, introduziu diversas alterações no setor habitacional. No domínio do alojamento local, o regime de suspensão de novos registos foi posteriormente revogado pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que reforçou as competências municipais de regulamentação, incluindo a possibilidade de delimitar áreas de contenção e de crescimento sustentável. No caso de Vendas Novas, este enquadramento assume sobretudo relevância preventiva, tendo em conta as potenciais dinâmicas futuras de procura habitacional.

Articulação com o sistema de gestão territorial

A relação entre a Carta e os instrumentos de gestão territorial é um dos aspetos mais relevantes do seu enquadramento legal. A Constituição é clara na necessidade de articulação entre a política de habitação e o planeamento territorial: a política de habitação deve ser inserida em planos de ordenamento do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e equipamento social. A LBH reitera e aprofunda esta articulação, estabelecendo que a programação e execução da política de habitação deve estar integrada nos instrumentos de gestão territorial.

No caso de Vendas Novas, esta articulação materializa-se principalmente na relação entre a Carta e o PDM aprovado em 2025[1]. O PDM é o instrumento que define a classificação e qualificação do solo, os parâmetros urbanísticos aplicáveis, a delimitação da Área de reabilitação Urbana (ARU) e a identificação das áreas de risco natural, nomeadamente as áreas em Reserva Ecológica Nacional (REN) e em Reserva Agrícola Nacional (RAN), todos elementos indispensáveis para fundamentar as opções habitacionais da Carta. Por sua vez, as carências e as opções estratégicas definidas na Carta devem informar eventuais ajustamentos ao PDM, que o município promoverá através dos procedimentos de alteração previstos no RJIGT sempre que as opções da Carta impliquem modificações ao regime de uso do solo ou à regulamentação urbanística em vigor.

A localização de todas as operações habitacionais previstas na Carta deve ser verificada face às áreas de risco natural identificadas no PDM, em particular o risco de incêndio rural, inundação e ondas de calor, articulando com o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC). Esta verificação é condição de viabilidade das operações e deve ser assegurada desde as fases iniciais de projeto.

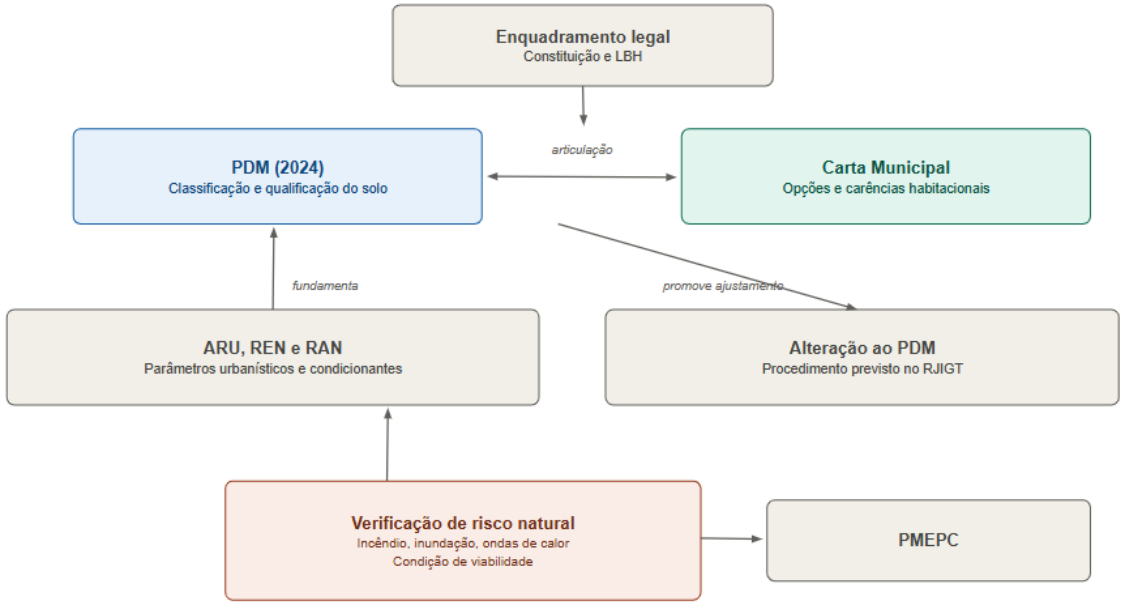


Figura I.2. Articulação com o sistema de gestão territorial.
Fonte: Elaboração própria.

[1] A revisão do novo Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas foi aprovada pela Assembleia Municipal em 3 de fevereiro de 2025. Publicação em Diário da República: Publicado através do Aviso n.º 6549/2025/2 a 11 de março de 2025.

I.3 Metodologia e horizonte temporal

Princípios orientadores

A elaboração da Carta seguiu um conjunto de princípios que moldam, tanto a sua abordagem metodológica, como as opções estratégicas que nela se inscrevem.

Realismo. As medidas propostas foram definidas em função da capacidade real do município, técnica, financeira e institucional, e não de ambições abstratas desligadas das condições concretas de execução. Vendas Novas é um município de pequena dimensão, com recursos limitados e capacidade de endividamento condicionada. A Carta reconhece estas limitações e propõe uma estratégia que as respeita, sem deixar de ser ambiciosa nos objetivos: aproveitar ao máximo o que já existe, mobilizar o setor privado e cooperativo como parceiro e não apenas como destinatário de regulação, e concentrar os recursos públicos onde o impacto pode ser à partida maior.

Integração. A habitação é tratada não como um objeto isolado, mas como uma componente de um habitat qualificado, o que implica considerar as acessibilidades, os transportes, os equipamentos e a qualidade do espaço urbano como fatores indissociáveis da política habitacional. As medidas propostas têm em conta esta interdependência e procuram evitar a criação de zonas monofuncionais de uso estritamente habitacional, privilegiando intervenções que reforcem a diversidade funcional e a vitalidade urbana.

Complementaridade entre promoção pública e parceria com o setor privado e cooperativo. A escala das necessidades identificadas excede largamente a capacidade de resposta exclusiva do município. A Carta assume esta realidade e propõe um modelo de financiamento deliberadamente misto, em que a intervenção municipal direta se concentra nas situações de maior vulnerabilidade e nas operações em que o mercado não consegue resolver por si mesmo, enquanto o setor privado e cooperativo é incentivado a contribuir para a oferta de habitação acessível através de mecanismos fiscais, regulatórios e contratuais.

Continuidade e coerência com o trabalho anterior. A Carta não parte do zero: incorpora e atualiza a Estratégia Local de Habitação anteriormente elaborada pelo município, dando continuidade aos projetos em curso e integrando as lições aprendidas na sua implementação.

Fontes de informação

A elaboração da Carta mobilizou quatro pilares de informação complementares.

Informação estatística. Os Censos 2021 constituem a fonte de referência para a caracterização sociodemográfica e habitacional do município, fornecendo dados sobre a estrutura e evolução da população, a composição dos agregados familiares, as características do parque habitacional e as condições de habitabilidade dos alojamentos. Complementarmente, foram mobilizados os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) sobre as dinâmicas do mercado habitacional, nomeadamente os valores medianos de transação e rendas por metro quadrado e o número de novos contratos de arrendamento, bem como os dados sobre o poder de compra per capita e o desemprego, e os dados relevantes para a caracterização do parque de alojamentos vagos e da sua distribuição territorial.

Caracterização territorial do PDM. O Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, aprovado em 2025, constitui a base cartográfica e normativa para a identificação do solo urbano, das áreas de risco, da ARU e dos terrenos municipais disponíveis. A Carta adota como referência o perímetro urbano e as classificações de solo constantes no PDM vigente.

Informação municipal. Inclui o inventário do parque habitacional municipal, os processos em curso, a caracterização da bolsa de terrenos municipais disponíveis dentro do perímetro urbano, bem como a informação relativa ao estado de preparação dos projetos identificados no âmbito da Estratégia Local de Habitação, e os dados internos dos serviços municipais de ação social (Serviço de Atendimento e Acompanhamento – SAAS, Rendimento Social de Inserção – RSI e procedimentos concursais de atribuição de habitação social), relativos ao período 2020-2026.

Contributos da participação pública. As sessões públicas realizadas no âmbito da revisão do PDM constituíram uma fonte relevante de informação qualitativa sobre a perceção dos residentes relativamente à situação habitacional do município, identificando a dificuldade de acesso à habitação como problema central e evidenciando os perfis de carência mais sentidos pela população. Complementarmente, a sessão de apresentação da Carta no Conselho Local de Ação Social (CLAS), a 29 de junho de 2026, permitiu robustecer e incorporar informação relevante, nomeadamente ao nível das crianças e jovens em risco, institucionalizadas, das vítimas de violência doméstica e do apoio domiciliário feito pelo Centro de Saúde, sobretudo às pessoas mais velhas, assim como perceber a diversidade de nacionalidades existentes no sistema de ensino, logo no próprio concelho, dados conseguidos através do agrupamento de escolas.

Horizonte temporal e faseamento

O horizonte temporal da Carta é de dez anos, abrangendo o período 2026-2036. Esta escolha resulta da ponderação entre dois requisitos: por um lado, a necessidade de um horizonte suficientemente longo para contemplar intervenções de maior envergadura e permitir que a política habitacional produza resultados estruturais visíveis; por outro, a necessidade de um horizonte suficientemente curto para que os resultados sejam aferíveis e a política possa ser corrigida à luz da experiência acumulada. Dez anos permite também atravessar diferentes ciclos eleitorais e ciclos de programação europeia, assegurando a continuidade da política habitacional independentemente das conjunturas políticas de curto prazo.

O programa de ação estrutura-se em dois momentos distintos, com lógicas e instrumentos diferenciados.

O primeiro momento, entre 2026 e 2029, concentra as medidas de menor investimento e maior impacto imediato: aquelas que aproveitam as capacidades e os recursos já disponíveis e que podem produzir resultados concretos e visíveis no curto prazo. Neste período incluem-se o avanço dos projetos municipais já em preparação; a mobilização do parque de alojamentos vagos através de incentivos fiscais e programas de intermediação; o reforço dos apoios ao arrendamento acessível; o lançamento dos incentivos à reabilitação na ARU; e os programas de apoio a agregados com dificuldades de acesso à habitação, com resposta específica às necessidades da população imigrante.

O segundo momento, entre 2030 e 2036, contempla as operações de maior envergadura e mais longa maturação, que dependem de financiamento externo, de parcerias a construir ou consolidar, e de condições de mercado e de contexto que não estão ainda inteiramente definidas. A programação detalhada deste segundo momento será revista e atualizada no âmbito da avaliação intercalar de 2029, em função dos resultados obtidos no primeiro período e da evolução do contexto económico, demográfico e de financiamento.

Monitorização, avaliação e revisão

A Carta prevê um sistema de acompanhamento estruturado em dois planos: a monitorização contínua, assente em indicadores mensuráveis com os meios municipais disponíveis, e os momentos formais de avaliação e revisão.

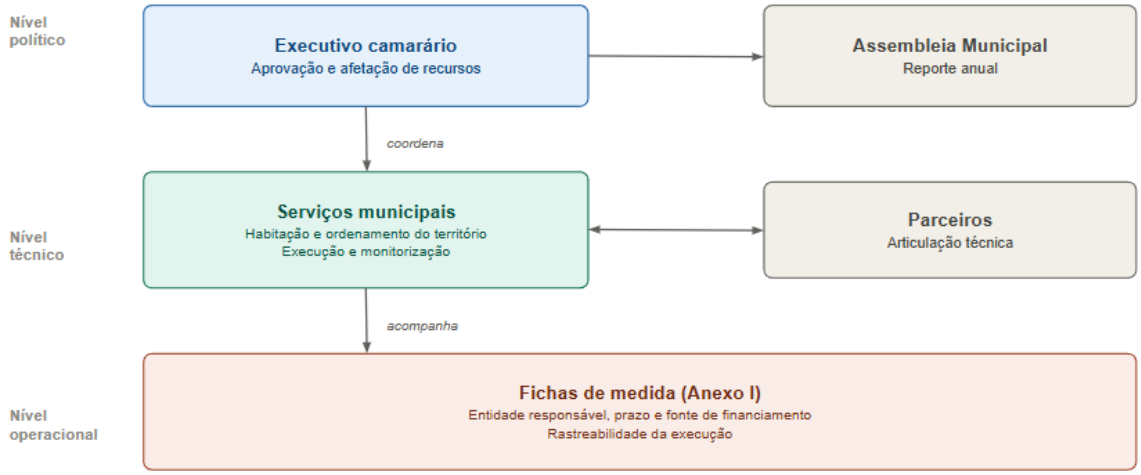


Figura I.3. Modelo de governança da Carta.
Fonte: Elaboração própria.

O sistema de monitorização contínua assenta num conjunto de indicadores organizados por cinco grupos temáticos: dinâmica demográfica, contexto socioeconómico, acesso à habitação, parque habitacional e habitat e mobilidade. Os valores de referência são os dos Censos 2021 e do PDM. Os indicadores foram selecionados com critérios de mensurabilidade e disponibilidade, privilegiando dados regularmente produzidos pelo INE ou pelo município. Os resultados da monitorização são compilados anualmente pelos serviços municipais com competência em habitação e ordenamento do território, apresentados ao executivo camarário e reportados à Assembleia Municipal.

Os momentos formais de avaliação e revisão são dois. O primeiro é uma avaliação intercalar, a realizar em 2029, com o objetivo de analisar os resultados das medidas implementadas no primeiro período de execução, rever os diagnósticos à luz da evolução entretanto verificada e ajustar, se necessário, as prioridades e os instrumentos do segundo período. O segundo é uma revisão completa da Carta, a realizar em 2033, que permitirá

atualizar o instrumento para o período final da sua vigência e preparar, com antecedência adequada, o processo de elaboração da próxima geração da Carta, a iniciar em 2035.

Participação pública e governança

A implementação da Carta é coordenada pelos serviços municipais com competência em habitação e ordenamento do território, sob a tutela do executivo camarário. O modelo de governança assenta em três níveis. Ao nível político, o executivo camarário é responsável pela aprovação das medidas e pela afetação dos recursos necessários, reportando à Assembleia Municipal com periodicidade anual sobre o estado de execução da Carta. Ao nível técnico, a coordenação da execução e monitorização é assegurada pelos serviços municipais, em articulação com os demais parceiros relevantes. Ao nível operacional, cada medida identificada no programa de ação (IV) tem uma entidade responsável designada, um prazo e uma fonte de financiamento, garantindo a rastreabilidade da execução. A participação pública é entendida não como um requisito formal, mas como um elemento substantivo da qualidade das decisões e da construção de um compromisso alargado com a política habitacional do município. O processo de aprovação da Carta inclui uma fase de consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo e a auscultação dos órgãos das duas freguesias. Estão ainda previstas sessões de auscultação no momento da avaliação intercalar de 2029 e da revisão completa de 2033, envolvendo residentes, associações locais, promotores privados e outros parceiros relevantes.

II. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico organiza-se em quatro secções complementares. A primeira caracteriza o parque habitacional existente: a sua dimensão, estrutura, envelhecimento, estado de conservação e dinâmica de ocupação. A segunda analisa as dinâmicas demográficas e socioeconómicas que moldam a procura habitacional: a evolução e a estrutura da população, as projeções para 2040, o contexto socioeconómico e a relação do município com o território envolvente. A terceira identifica as carências habitacionais concretas, dimensiona-as e organiza-as por perfis de população. A quarta sintetiza os fatores críticos e as tendências que condicionarão à partida a política habitacional nos próximos dez anos, distinguindo os desafios que é necessário enfrentar das oportunidades que é possível aproveitar.

As principais fontes mobilizadas são os Censos 2021, o PDM de Vendas Novas (2025), a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Vendas Novas (ELH, 2021) e os dados do INE sobre mercado habitacional, rendimentos e indicadores demográficos. Bem como os dados internos dos serviços municipais de ação social (2026), apresentados com a ressalva de se tratar de informação administrativa de natureza setorial. Sempre que os dados existentes não permitem uma afirmação quantitativa rigorosa, isso é explicitado.

II.1 Caracterização do parque habitacional

Dimensão e estrutura do parque

Em 2021, o município de Vendas Novas contava com 6.417 alojamentos familiares clássicos, distribuídos de forma muito assimétrica entre as duas freguesias: a sede de concelho concentrava 6.074 alojamentos (94,7% do total), enquanto a freguesia de Landeira registava apenas 343. Esta assimetria reflete a concentração populacional na sede de concelho, onde reside 94,5% da população municipal, e condiciona de forma decisiva a escala e a localização das intervenções habitacionais previstas na Carta: o foco das medidas de maior dimensão situa-se necessariamente na sede de concelho, sem prejuízo da atenção específica que as particularidades da Landeira exigem.

A distribuição por forma de ocupação revela um padrão característico dos municípios do interior português com dinâmicas demográficas moderadas: 72,8% dos alojamentos correspondiam em 2021 a residência habitual

(4.669 alojamentos), 11,5% a uso sazonal ou residência secundária (738 alojamentos) e 15,7% a alojamentos vagos (1.010 alojamentos). Comparativamente, a NUTS III Alentejo Central apresentava uma proporção de residência habitual inferior (64,5%), uma proporção de uso sazonal significativamente mais elevada (19,5%) e uma proporção de vagos semelhante (16,0%). A estrutura de Vendas Novas traduz um parque habitacional com capacidade física consideravelmente superior às necessidades de alojamento permanente da população residente, com pouca expressão do turismo e da segunda habitação e com um número muito significativo de alojamentos desocupados (INE, Censos 2021).

A desagregação por freguesia confirma a assimetria já referida e revela diferenças qualitativas relevantes. Na freguesia de Vendas Novas, a distribuição acompanha de perto o padrão municipal: 72,9% de residência habitual (4.426 alojamentos), 11,7% de uso sazonal (708) e 15,5% de vagos (940). Na Landeira, a proporção de residência habitual é de 70,8% (243 alojamentos), o uso sazonal é muito reduzido (8,7%, apenas 30 alojamentos) e os vagos atingem 20,4%, cerca de 70 alojamentos, a proporção mais elevada do município (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

Importa ainda registar que o número de alojamentos familiares é consideravelmente superior ao número de agregados domésticos privados: em 2021 existiam 6.417 alojamentos para 4.671 agregados familiares, uma diferença de cerca de 1.746 unidades que corresponde, em termos estatísticos, ao conjunto dos alojamentos vagos e de residência secundária e que não deve ser lida como oferta efetivamente disponível, habitável ou economicamente acessível (INE, Censos 2021). Os dados dos Censos 2021 sobre a lotação dos alojamentos de residência habitual qualificam melhor esta diferença: a esmagadora maioria do parque está sublotada, com 3.178 alojamentos (68,1%) a apresentar uma ou mais divisões em excesso face à composição do agregado, e apenas 1.035 alojamentos (22,2%) com lotação adequada, sem divisões em falta nem em excesso. Persistem, contudo, situações de sobrelotação: 456 alojamentos (9,8%) têm uma ou mais divisões em falta, dos quais 360 com uma divisão em falta, 79 com duas e 17 com três ou mais. A incidência é ligeiramente superior na Landeira (10,3%, 25 alojamentos) do que na sede de concelho (9,8%, 431 alojamentos), ainda que a diferença seja pequena e o número absoluto se concentre naturalmente na sede (INE, Censos 2021). Esta diferença não significa que não existam problemas de acesso a alojamento em condições condignas: significa que o problema não é de escassez absoluta de unidades habitacionais, mas de inadequação, degradação, localização e preço das unidades existentes face às necessidades e capacidades da população residente. Acresce que o crescimento populacional registado

desde 2021 (cerca de 1.600 novos residentes até 2025, ver secção II.2) terá absorvido parte desta diferença, o que reforça a necessidade de a confrontar com informação mais recente.

Localização geográfica		Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação			
		Residência habitual	Residência secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos
Continente	1	3962715	1072531	331744	359491
Alentejo	1C	194655	86659	29646	25030
Alentejo Central	1C4	63726	19302	8148	7663
Vendas Novas	0712	4669	738	557	453
Landeira	071202	243	30	67	3
Vendas Novas	071201	4426	708	490	450

Quadro II.1. Distribuição dos alojamentos por ocupação (residência habitual, uso sazonal, vagos).
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE (Censos 2021).

Evolução do parque edificado

A evolução do número de edifícios no município ao longo das últimas décadas é reveladora das dinâmicas de crescimento e estagnação que marcaram o território. Entre 2001 e 2011, o parque edificado cresceu de forma significativa: o número de edifícios passou de 4.815 para 5.238, um aumento de 8,8%, em linha com o crescimento verificado na NUTS III Alentejo Central (8,3%). Este período correspondeu a um ciclo de expansão urbana assente quase exclusivamente em construção nova. Entre 2011 e 2021, a tendência inverteu-se: o número de edifícios registou um ligeiro decréscimo de 0,6%, passando para 5.206, também em linha com o comportamento sub-regional. Esta estagnação reflete o colapso da atividade construtiva após a crise económica de 2008-2011 e a insuficiência das operações de reabilitação para compensar os edifícios entretanto demolidos ou devolutos (INE, Censos 2001, 2011 e 2021; PDM, 2025).
A distribuição por época de construção é um dos indicadores mais expressivos do envelhecimento do parque edificado. Em 2021, apenas 13,8% dos edifícios do município tinham sido construídos após 2001. As fatias mais expressivas concentram-se nos períodos 1961-1980 e 1981-2000, que representam respetivamente 31,2% e 28,7% do total. Cerca de um terço do parque tem mais de 60 anos de construção. A Landeira apresenta um perfil construtivo

diferenciado da sede de concelho: 44,9% dos seus edifícios foram construídos no período 1981-2000 e apenas 8,6% após 2001, com um peso muito expressivo do período 1961-1980 (36,0%) (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

Localização geográfica		Edifícios (N.º) por época de construção									
		Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2021
Continente	1	164640	261568	354746	927839	549858	525508	286428	207849	45895	57637
Alentejo	1C	24159	41749	37509	63935	34116	36764	19898	13688	2880	2834
Alentejo Central	1C4	6501	12333	10815	18416	10789	10704	5869	3732	684	664
Vendas Novas	0712	129	439	798	1625	749	747	418	228	27	46
Landeira	071202	6	15	14	121	85	66	18	9	1	1
Vendas Novas	071201	123	424	784	1504	664	681	400	219	26	45

Quadro II.2. Edifícios por época de construção.
Fonte: Elaboração própria.

Envelhecimento do parque edificado

O envelhecimento do parque habitacional de Vendas Novas é evidente. O índice de envelhecimento dos edifícios, calculado pelo INE com base na relação entre edifícios construídos até 1960 e edifícios construídos após 2011, atingiu 1.871 no município em 2021, valor muito superior à média do Continente (754) e próximo, mas ligeiramente inferior, à média da NUTS III Alentejo Central (2.200). A desagregação por freguesia revela valores próximos entre a sede (1.875) e a Landeira (1.750). Quando calculado com uma metodologia alternativa que considera os edifícios construídos até 1980, refletindo melhor a realidade de um parque onde as décadas de 1960 e 1970 têm peso muito significativo, os valores sobem de forma expressiva: 4.097 para o município, 3.993 para a sede de concelho e 7.800 para a Landeira, revelando, neste último caso, que para cada edifício construído após 2011 existem 78 construídos antes de 1980 (INE, Censos 2021).

Localização geográfica		Índice de envelhecimento dos edifícios (N.º)
Continente	1	754,3
Alentejo	1C	1809,9
Alentejo Central	1C4	2199,5
Vendas Novas	0712	1871,2
Landeira	071202	1750
Vendas Novas	071201	1874,6

Quadro II.3. Índice de Envelhecimento dos Edifícios.
Fonte: Índice de envelhecimento (N.º) dos edifícios por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024); Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Localização geográfica		Índice de envelhecimento dos edifícios (N.º)
Vendas Novas	0712	4097,3
Landeira	071202	7800,0
Vendas Novas	071201	3993,0

Quadro II.3.1. Índice de envelhecimento dos Edifícios.
Fonte: BGRI 2021

O envelhecimento tem consequências diretas nas condições de habitabilidade dos residentes, na eficiência energética dos alojamentos e nos custos de manutenção que recaem sobre famílias com rendimentos frequentemente insuficientes. A ELH estimou que, em 2011, o parque edificado de Vendas Novas tinha em média cerca de 40 anos de construção, concentrando-se maioritariamente na freguesia de Vendas Novas (média de 39,5 anos) (ELH, 2021). Num município onde o índice de envelhecimento demográfico atinge 243 pessoas mais velhas (com 65 anos ou mais) por 100 jovens, a sobreposição entre edifícios

velhos e residentes mais velhos cria uma vulnerabilidade composta com implicações diretas nas prioridades de intervenção da Carta (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

Alojamentos com necessidades de reparação

Em 2021, 1.992 dos 6.417 alojamentos familiares clássicos do município apresentavam necessidades de reparação, correspondendo a uma proporção de 31,0%. Este valor posiciona Vendas Novas acima da média da NUTS III Alentejo Central (26,0%) e do Alentejo (29,1%), sendo inferior à média do Continente (36,1%) (INE, Censos 2021).

Localização geográfica		Alojamentos familiares clássicos com necessidades de reparação (N.º)	Proporção de alojamentos familiares clássicos com necessidades de reparação (%)
Continente	1	2067128	36,1%
Alentejo	1C	97853	29,1%
Alentejo Central	1C4	25716	26,0%
Vendas Novas	0712	1992	31,0%
Landeira	071202	36	10,5%
Vendas Novas	071201	1956	32,2%

Quadro II.4. Alojamentos com necessidades de reparação
Fonte: Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Forma de ocupação e Dimensão da necessidade de reparação do edifício; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

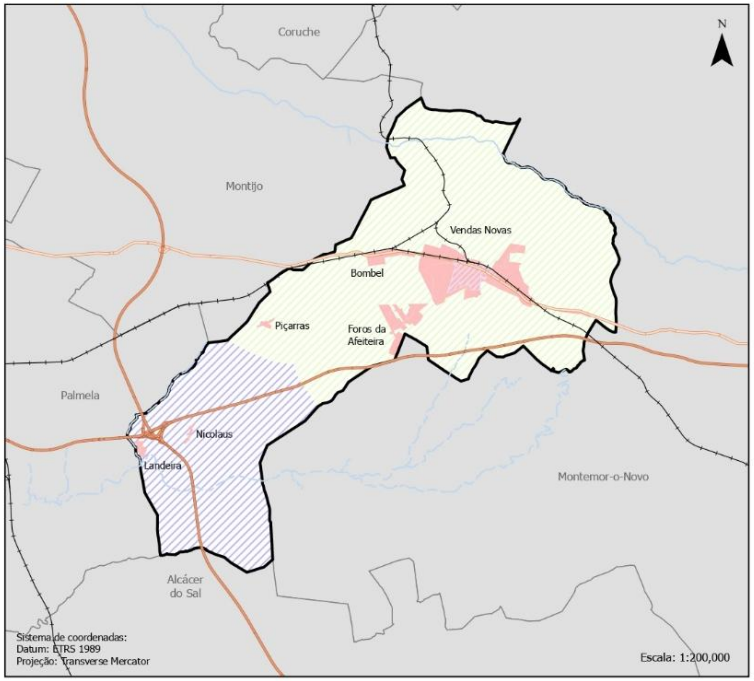


Figura II.1. Perímetro urbano e Área de Reabilitação Urbana.
Fonte: Elaboração própria.

A desagregação por freguesia é reveladora. Na sede de concelho, 1.956 em 6.074 alojamentos, ou seja 32,2%, apresentam necessidades de reparação. Na Landeira, a proporção é substancialmente mais baixa: 36 em 343 alojamentos, correspondendo a 10,5% (INE, Censos 2021). Os dados da ELH referentes a 2011 documentam que nesse ano 17,5% dos edifícios necessitavam de pequenas reparações e 6,5% de médias reparações, com melhoria face a 2001 (-10,3%), e que os edifícios muito degradados representavam 1,6% do total (86 edifícios). Estes dados históricos confirmam uma tendência de melhoria gradual das condições de conservação, mas insuficiente para corrigir um passivo que se acumulou durante décadas (ELH, 2021; INE, Censos 2011).

As carências vão além das necessidades de reparação física visível. Em 2011, persistiam no concelho 64 alojamentos sem instalações de banho ou duche e 233 sem qualquer tipo de fonte de aquecimento, ainda que com melhoria muito significativa face a 2001, redução de 73,8% e 56,4% respetivamente. Estes dados, de 2011, são apresentados como referência histórica e não permitem quantificar a situação atual. A persistência de situações de inadequação básica num parque tão envelhecido é, contudo, plausível e é corroborada pelas situações identificadas pelos serviços municipais, designadamente no Bairro de Vale Figueira, onde algumas construções não dispõem de instalações sanitárias adequadas (ELH, 2021;

INE, Censos 2001 e 2011; Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

A ARU de Vendas Novas, delimitada inicialmente em 2014 e com sucessivas alterações, abrange atualmente cerca de 200 ha do núcleo consolidado da cidade e constitui o principal instrumento de enquadramento das intervenções de reabilitação do parque edificado. Os seus objetivos incluem explicitamente reabilitar a cidade, reocupar e reutilizar o edificado existente, e melhorar as condições habitacionais dos grupos sociais mais desfavorecidos. Porém, como o PDM reconhece os projetos privados de reabilitação não têm acompanhado a dinâmica municipal: o modelo de negócio da reabilitação para venda ou arrendamento não se tem mostrado suficientemente atrativo no mercado local (ELH, 2021; PDM, 2025).

Alojamentos vagos

A existência de 1.010 alojamentos vagos no município em 2021, correspondendo a 15,7% do total, é simultaneamente um dado preocupante e promissor. Preocupante porque, num município com carências habitacionais identificadas e com dificuldades de fixação de novos residentes, ter mais de um milhar de alojamentos desocupados representa um paradoxo que a política pública deve ajudar a resolver. Promissor porque, se mobilizados, representam um potencial de resposta imediato que não exige construção nova, nem mobilização de solo. A este universo acresce ainda, também em 2021, um parque de 738 alojamentos de residência secundária (11,5% do total), que corresponde a uma lógica distinta de ocupação e não é diretamente mobilizável para resposta às carências identificadas (INE, Censos 2021; BGRI 2021).

Já em 2011, os dados da ELH mostravam que 68% dos fogos vagos do concelho tinham fim incerto, ou seja, não estavam destinados a venda, aluguer ou demolição, valor superior à média do Alentejo Central (66%) e ao país (50%) no mesmo ano, o que indicia que já nessa data a maioria dos alojamentos vagos não estava em processo ativo de entrada no mercado (ELH, 2021, com base em INE, Censos 2011). Já com os dados de 2021, a Landeira apresenta a proporção mais elevada de vagos (20,4%, 70 alojamentos), e a sede de concelho concentra o maior número absoluto (940 alojamentos, 15,5%) (INE, Censos 2021; PDM, 2025). Importa sublinhar que este universo censitário de 2021 não corresponde ao número de imóveis atualmente mobilizáveis: parte destes alojamentos poderá, entretanto, ter sido ocupada, encontrar-se em mau estado de conservação, com problemas de titularidade ou sem condições económicas para ser colocada no mercado. O potencial efetivo de mobilização só poderá ser

aferido através de um levantamento municipal específico, a realizar no âmbito da preparação da Medida 2.3.

Dinâmica construtiva: uma década de quase paragem

Entre 1999 e 2022, foram licenciados em Vendas Novas 757 edifícios em construções novas, num total de 1.168 fogos, uma média de cerca de 49 fogos por ano, muito concentrada no período anterior a 2008. A partir de 2013, a atividade entrou em colapso: em 2013 e 2014 foram licenciados apenas 2 fogos em cada ano, e a recuperação foi lenta, não ultrapassando os 14 fogos licenciados em 2019. No conjunto do período 1999-2022, apenas 6,6% dos edifícios concluídos corresponderam a obras de reabilitação, muito abaixo da média da NUTS III Alentejo Central (26,0%) (PDM, 2025; INE, Dados Estatísticos).

Síntese: um parque com potencial e com passivo

A leitura conjunta dos indicadores analisados permite traçar um retrato coerente: um parque extenso face à população residente, fortemente envelhecido, com uma proporção significativa de alojamentos em situação de degradação ou desocupação, com uma dinâmica de renovação muito fraca na última década e com uma reabilitação privada praticamente estagnada apesar dos instrumentos disponíveis. Este perfil é simultaneamente um passivo, que exige investimento considerável para ser corrigido, e um potencial: há muito a recuperar e a mobilizar, a par da construção nova. É esta a lógica central que orienta as escolhas estratégicas da Carta.

Localização geográfica		População residente (N.º)		
		2001	2011	2021
Continente	1	9.869.343	10.047.621	10.104.962
Alentejo	1C	776.585	757.302	468.672
Alentejo Central	1C4	173.646	166.822	152.444
Vendas Novas	1C40712	11.619	11.846	11.245
Landeira	1C4071202	767	723	620
Vendas Novas	1C4071201	10.852	11.123	10.625

Quadro II.5. Evolução da população 2001-2021.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE e do PDM, 2025.

II.2. Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

Evolução e dimensão da população

O município de Vendas Novas contava, em 2021, com 11.245 habitantes, dos quais 10.625 na sede de concelho (94,5%) e 620 na Landeira (5,5%) (INE, Censos 2021). A evolução demográfica das últimas décadas revela

uma tendência de declínio moderado, mas consistente: a população passou de 11.846 em 2011 para 11.245 em 2021, uma perda de 5,1%, valor superior ao registado entre 2001 e 2011 (+1,95%), quando o município ainda crescia, e abaixo dos 8,6% de perda verificados na NUTS III Alentejo Central no mesmo período (INE, Censos 2001, 2011 e 2021; ELH, 2021).

Localização geográfica		Taxa de crescimento efetivo (%)			
		2021	2022	2023	2024
Continente	1	0,25%	0,93%	1,19%	1,04%
Alentejo	1C	0,14%	0,05%	0,42%	0,04%
Alentejo Central	1C4	0,07%	-0,23%	0,21%	-0,03%
Vendas Novas	1C40712	0,69%	0,77%	0,75%	0,47%

Quadro II.6. Taxa de crescimento efetivo
Fonte: Elaboração própria com base na Taxa de crescimento efetivo (%) por Local de residência (NUTS - 2024); Anual - INE, Indicadores demográficos.

Todavia, as mais recentes Estimativas Anuais da População Residente (2025, INE) apontam para um crescimento populacional entre 2021 e 2025, indicando que em 2025 residiam em Vendas Novas cerca de 12.860 habitantes.

O comportamento mais recente dos indicadores de crescimento efetivo, de 0,69% em 2021, 0,77% em 2022, 0,75% em 2023 e 0,47% em 2024, assinala um crescimento ligeiro nos anos seguintes aos Censos, em contraciclo com a NUTS III Alentejo Central, que registou variações negativas em 2022 e 2024 (INE, Indicadores Demográficos). Este

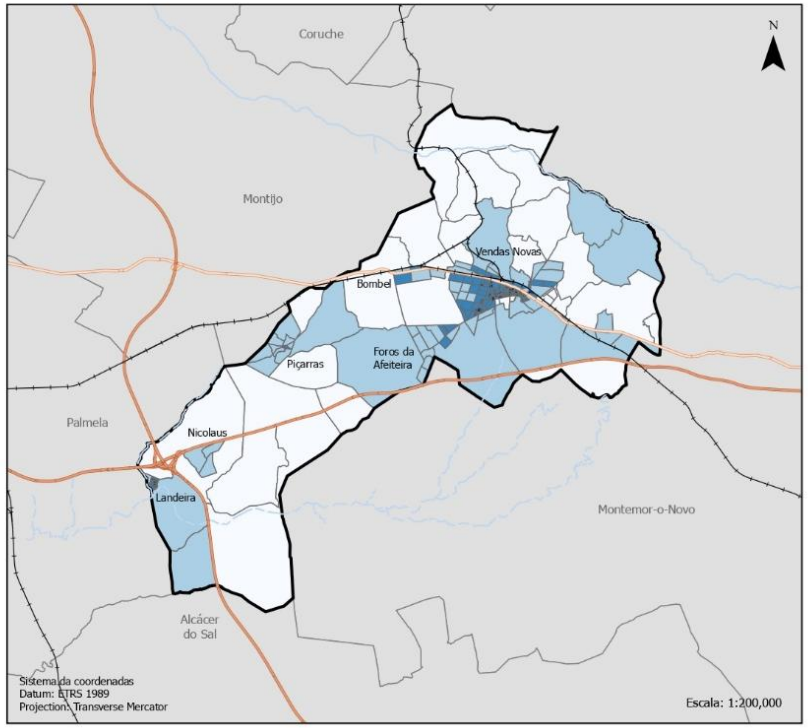


Figura II.2. Densidade populacional.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos 2021.

crescimento recente está em grande medida associado à chegada de população imigrante, fenómeno abordado mais adiante.

O comportamento dos saldos natural e migratório explica a trajetória demográfica com maior detalhe. O saldo natural é continuamente negativo: em 2021 situou-se em -102, refletindo uma taxa bruta de mortalidade

superior à taxa bruta de natalidade. Esta última registou apenas 5,7‰ em 2021, abaixo das médias do Continente (7,6‰), do Alentejo (7,5‰) e do Alentejo Central (7,4‰), recuperando nos anos seguintes para 8,6‰ em 2022, 7,1‰ em 2023 e 8,4‰ em 2024 (INE, Indicadores Demográficos). O saldo migratório foi positivo e relativamente expressivo até meados da década de 2000, atingindo 159 entradas líquidas em 2000, tornando-se progressivamente instável e negativo entre 2015 e 2018, com recuperação a partir de 2019 (INE, Dados Estatísticos; PDM, 2025).

Localização geográfica		Taxa bruta de natalidade (‰)			
		2021	2022	2023	2024
Continente	1	7,60	7,90	8,10	8,00
Alentejo	1C	7,50	7,30	7,50	7,40
Alentejo Central	1C4	7,40	7,40	7,50	7,20
Vendas Novas	1C40712	5,70	8,60	7,10	8,40

Quadro II.7. Taxa bruta de natalidade.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos 2021.

Estrutura etária e envelhecimento

O envelhecimento demográfico é a tendência mais marcante da estrutura populacional de Vendas Novas. Em 2021, o índice de envelhecimento atingiu 243 pessoas mais velhas (com 65 ou mais anos de idade) por 100 jovens, acima dos 224 registados na NUTS III Alentejo Central, representando um aumento expressivo face aos 152 de 2001 e aos 178 de 2011 (INE, Censos 2001, 2011 e 2021; PDM, 2025). A desagregação por freguesia revela diferenças: a sede de concelho apresentava 241 em 2021, enquanto a Landeira atingia 276 (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

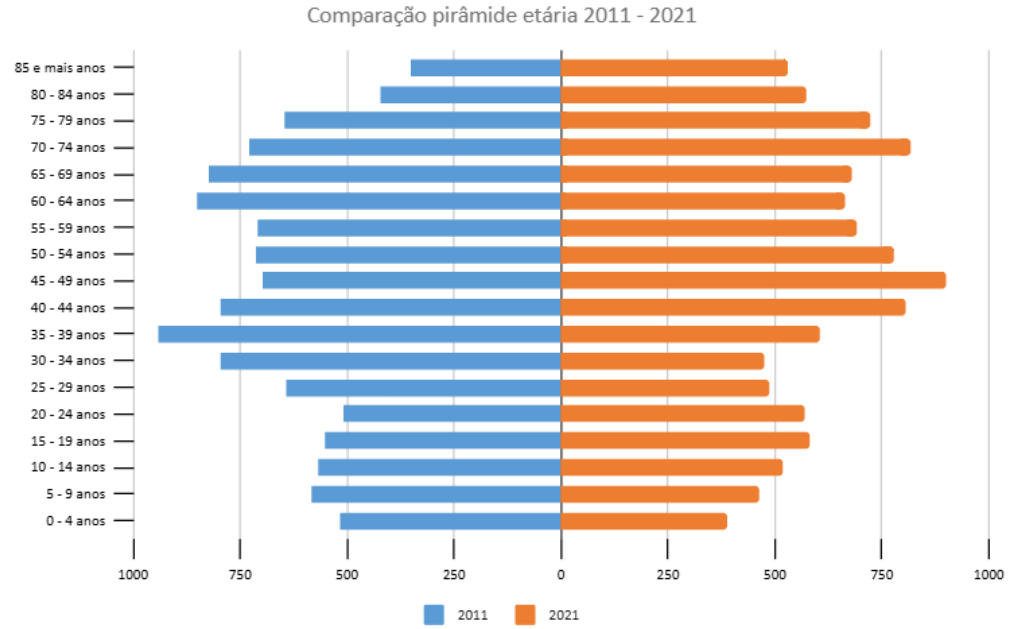


Figura II.3. Pirâmide etária: Vendas Novas (ver Anexo IV - População Residente por Grupo Etário (2011-2021)
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos 2021.

Em 2021, 29,5% da população do município tinha 65 ou mais anos, proporção superior à média do Continente (23,7%), do Alentejo (27,7%) e do Alentejo Central (27,2%). Na sede de concelho essa proporção era de 29,4%; na Landeira, de 31,1% (INE, Censos 2021). Os grupos etários mais jovens registaram perdas significativas no período 2011-2021: o grupo dos 0-14 anos diminuiu 18,3% e o dos 25-64 anos caiu 11,9%, enquanto os grupos com 65 ou mais anos cresceram 11,6% (INE, Censos 2011 e 2021; PDM, 2025).

A densidade populacional em 2021 era de 50,6 hab/km^2 no município, acima da média do Alentejo (22,3 hab/km^2) e do Alentejo Central (20,6 hab/km^2), mas muito abaixo do Continente (110,6 hab/km^2). A assimetria interna é marcada: 67,4 hab/km^2 na sede de concelho contra 9,6 hab/km^2 na Landeira (INE, Censos 2021)

Localização geográfica		Densidade populacional (N.º/ km²)
Continente	1	110,61
Alentejo	1C	17,15
Alentejo Central	1C4	20,62
Vendas Novas	1C40712	50,56
Landeira	1C4071202	9,59
Vendas Novas	1C4071201	67,37

Quadro II.8. Densidade populacional

Fontes: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos 2021.

Projeções demográficas no horizonte de 2040

As projeções demográficas elaboradas no âmbito do PDM para 2040 apresentam quatro cenários, construídos com base no Método das Componentes por Coortes a partir da população de 2021 (PDM, 2025). O cenário natural, sem migrações, aponta para um decréscimo de 16%, cerca de 1.820 efetivos, para aproximadamente 9.425 habitantes. O cenário migratório I, com o saldo migratório mínimo registado no período 2000-2020, projeta um decréscimo de 27%, cerca de 2.987 efetivos, para aproximadamente 8.258 habitantes. O cenário migratório II, considerado pelo PDM o mais realista por assentar no saldo migratório médio do período, aponta para um decréscimo de 11%, cerca de 1.235 efetivos, para cerca de 10.010 habitantes. O cenário migratório III, o mais favorável, projeta um crescimento de 11%, cerca de 1.205 efetivos, para aproximadamente 12.450 habitantes, mas mesmo neste cenário o índice de envelhecimento permanece elevado (156 pessoas mais velhas por 100 jovens) (PDM, 2025).

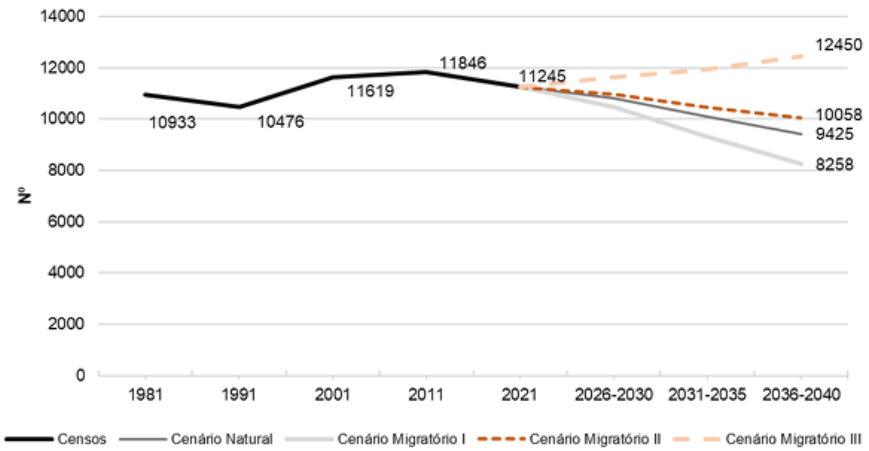


Figura II.4. Cenários de projeção até 2040.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE e do PDM, 2025.

Estas projeções, construídas a partir da população de 2021, foram, entretanto, ultrapassadas pela evolução recente: com cerca de 12.860 habitantes em 2025, o município superou já o valor que o cenário mais favorável do PDM previa para 2040 (12.450). Justifica-se, por isso, uma nova projeção, construída a partir da população estimada para 2025. Em qualquer caso, o que muda, é a composição da procura: pessoas mais velhas, com 65 ou mais anos de idade, a necessitar de habitação adaptada, mais população imigrante com necessidades específicas de integração, e uma procura de habitação acessível para famílias jovens que continuará a ser estruturalmente insatisfeita se não forem criados instrumentos adequados.

Atualização da projeção demográfica (base 2025). Na ausência de uma nova projeção por coortes, apresenta-se uma extrapolação simplificada a partir da população estimada para 2025 (12.860 habitantes), assente na decomposição do crescimento em saldo natural e saldo migratório. Considera-se um saldo natural de cerca de menos 100 pessoas por ano, próximo do registado em 2021 (-102), e três hipóteses de saldo migratório, que definem três cenários de evolução até 2036 (horizonte da Carta) e 2040 (horizonte das projeções do PDM).

O Cenário A (estabilização) admite um saldo migratório de cerca de mais 100 pessoas por ano, que apenas compensa o saldo natural negativo, mantendo a população em cerca de 12.860 habitantes. O Cenário B (crescimento moderado) admite um saldo migratório de cerca de mais 300 pessoas por ano, correspondente a metade do ritmo de crescimento observado entre 2021 e 2025, e conduz a cerca de 15.060 habitantes em 2036 e 15.860 em 2040. O Cenário C (continuidade da tendência recente) prolonga o ritmo médio de crescimento observado entre 2021 e 2025 (cerca de mais 400 habitantes por ano), associado sobretudo à chegada de

população imigrante, e conduz a cerca de 17.260 habitantes em 2036 e 18.860 em 2040 (Quadro II.8.A e Figura II.4.A).

Cenário (base 2025)	Saldo natural/ano	Saldo migr./ano	Pop. 2036	Pop. 2040	Novos agregados até 2036*
A – Estabilização	-100	+100	12.860	12.860	≈ 0
B – Crescimento moderado	-100	+300	15.060	15.860	≈ 910
C – Continuidade da tendência 2021-2025	-100	+500	17.260	18.860	≈ 1.830

Quadro II.8.A. Projeção demográfica simplificada com base em 2025. * Estimativa com base na dimensão média dos agregados domésticos em 2021 (2,41 pessoas).
Fonte: Elaboração própria, com base em INE (Censos 2021; Estimativas Anuais da População Residente, 2025).

Mesmo no cenário intermédio, a procura gerada pelo crescimento populacional, de cerca de 80 novos agregados por ano, excede largamente o ritmo recente de produção de habitação no concelho, que, segundo os dados disponíveis, não ultrapassou os 14 fogos licenciados em 2019. A esta procura acresce a já gerada entre 2021 e 2025, equivalente a cerca de 670 agregados. Ao contrário do que as projeções do PDM sugeriam, o crescimento populacional exige, assim, um reforço efetivo da oferta habitacional, a par da mobilização do parque existente.

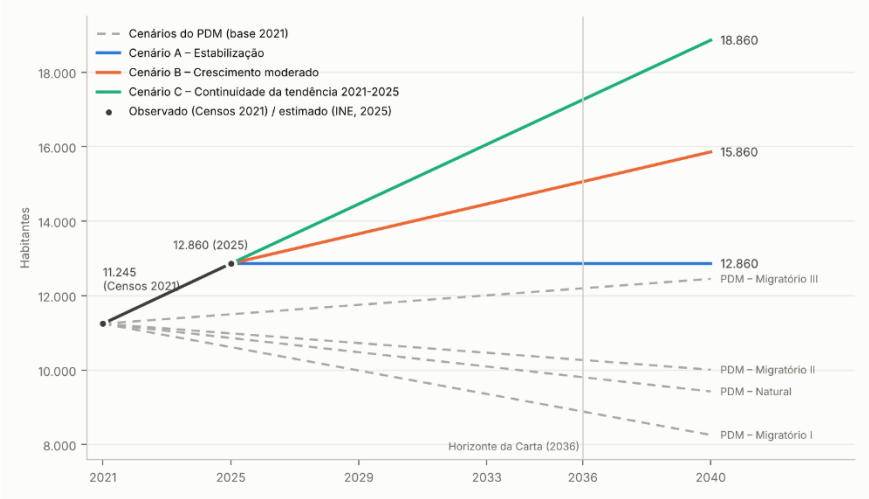


Figura II.4.A. Projeção demográfica simplificada com base em 2025, face aos cenários do PDM (base 2021).
Fonte: Elaboração própria, com base em INE (Censos 2021; Estimativas Anuais da População Residente, 2025) e PDM (2025).

Trata-se de uma extrapolação de natureza indicativa, que não considera a evolução da estrutura etária nem a variação da dimensão dos agregados e que deverá ser aprofundada, durante o período de consulta pública ou na avaliação intercalar de 2029, através de uma projeção por coortes a partir da população de 2025.

População estrangeira e imigração recente

Em 2021, a proporção de população residente de nacionalidade estrangeira era de 3,0% em Vendas Novas, correspondendo a 338 residentes, acima da média do Alentejo Central (2,6%) mas abaixo da média do Continente (5,4%) e do Alentejo (4,7%). A sede de concelho apresentava 3,1% e a Landeira 1,9% (INE, Censos 2021). Estes dados de 2021 antecedem o período de maior chegada de população imigrante que o país e a região têm registado nos anos mais recentes. De acordo com o Relatório de Migrações e Asilo 2024 da Agência para a Integração, Migrações e Asilo (AIMA), residiam em Vendas Novas, em 2024, 1.540 cidadãos estrangeiros com autorização de residência, cerca de 4,5 vezes os 338 residentes estrangeiros recenseados em 2021, o que corresponde a cerca de 12% da população estimada para 2025. Os dois valores resultam de metodologias distintas (recenseamento por nacionalidade e registo administrativo de títulos de residência), mas confirmam a dimensão da imigração recente no concelho (AIMA, Relatório de Migrações e Asilo 2024; INE, Censos 2021).

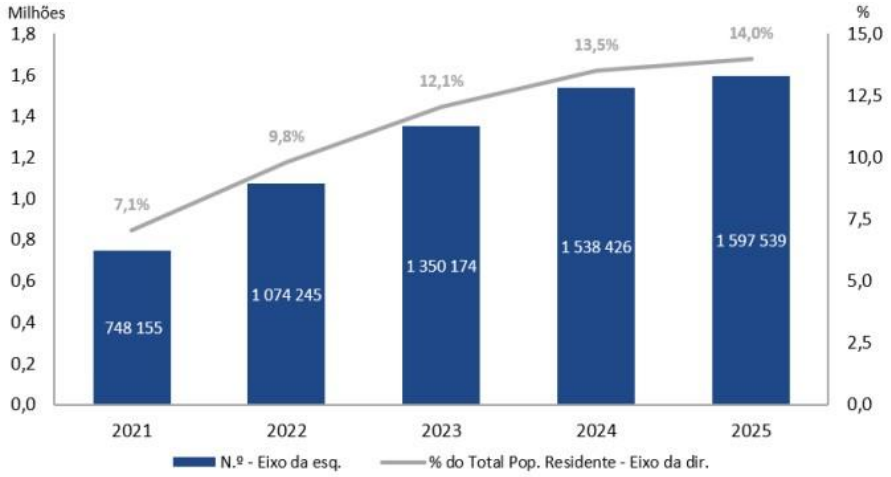


Figura II.5. Evolução da população estrangeira.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados no INE.

Localização geográfica		Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%)
Continente	1	5,40%
Alentejo	1C	4,72%
Alentejo Central	1C4	2,64%
Vendas Novas	1C40712	3,01%
Landeira	1C4071202	1,94%
Vendas Novas	1C4071201	3,07%

Quadro II.9. Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos 2021.

As Estimativas de População Residente do INE (2026) confirmam esta tendência: entre 2021 e 2025, a população residente de nacionalidade estrangeira em Portugal mais do que duplicou, passando de 748.155 para 1.597.539 pessoas (mais 849.384 pessoas, um reforço de 6,9 pontos

percentuais no peso relativo), com os aumentos mais expressivos concentrados em 2022, 2023 e 2024. Esta tendência não é uniforme no território: no Alentejo, o peso da população estrangeira praticamente duplicou, passando de 7,2% para 13,9% da população residente na região entre 2021 e 2025 (de 35.035 para 71.309 pessoas); já na Grande Lisboa (a região que, em termos absolutos, mais estrangeiros passou a acolher no país) o peso da população estrangeira subiu de 13,1% para 22,6% da população residente na região no mesmo período, com um aumento de 259.544 pessoas (de 286.875 para 546.419) (INE, 2026).

Esta trajetória é já visível em Vendas Novas: no Agrupamento de Escolas de Vendas Novas (AEVN), os alunos de nacionalidade estrangeira representam, no ano letivo de 2025/2026, 11,9% do total de alunos (186 em 1.568), distribuídos por todos os ciclos de ensino, do pré-escolar ao secundário, e provenientes de 14 nacionalidades distintas, entre as quais Brasil, Marrocos, Nepal, Índia, Angola, Cabo Verde e Ucrânia (AEVN, 2026). Este indicador, que reflete a população em idade escolar residente no concelho, é consistente com a leitura de que a chegada de população imigrante ao concelho se intensificou significativamente desde 2021, muito provavelmente associada à procura de emprego no parque industrial, na agricultura e em outras atividades logísticas da região.

Contexto socioeconómico

O poder de compra per capita de Vendas Novas situava-se em 92,97 em 2023 (Portugal = 100), abaixo da média nacional, mas acima da média do Alentejo (90,17) e próximo da média do Alentejo Central (93,86) (INE,

Localização geográfica		Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado por agregado fiscal					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Continente	1	0,462	0,459	0,458	0,457	0,456	0,456
Alentejo	1C	0,429	0,425	0,424	0,425	0,423	0,425
Alentejo Central	1C4	0,417	0,412	0,412	0,412	0,408	0,408
Vendas Novas	1C40712	0,407	0,405	0,401	0,401	0,398	0,405
Landeira	1C4071202	...	...	...	...	...	...
Vendas Novas	1C4071201	0,410	0,407	0,403	0,403	0,400	0,408

Quadro II.11. Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado por agregado fiscal
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças.

Estudo sobre o Poder de Compra Concelhio, 2023). Em 2020, o ganho médio mensal dos trabalhadores do município rondava os 1.095€, com crescimento de 12,9% face a 2011, ligeiramente acima da média sub-regional (INE, MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal; PDM, 2025). A mediana do rendimento bruto declarado dos agregados fiscais era de 1.101€/mês em 2019 (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2019; ELH, 2021). Em 2023, a mediana do rendimento bruto declarado situava-se na classe entre os 13.500€-18.999€ anuais, igual à do Alentejo Central, do Alentejo e do

Continente (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2023; ver secção II.3)

Localização geográfica		Poder de compra per capita (2023)
Continente	1	100,59
Alentejo	1C	90,17
Alentejo Central	1C4	93,86
Vendas Novas	1C40712	92,97

Quadro II.10. Poder de compra
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da Bienal – INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio.

A análise da distribuição dos rendimentos revela uma situação de vulnerabilidade económica generalizada com implicações diretas para a política habitacional. Em 2019, 5.574 agregados familiares auferiam rendimentos brutos abaixo dos 1.755€/mês (quatro vezes o IAS de 2019), limiar que define a condição de carência financeira para efeitos do 1.º Direito. Destes, 36,7% tinham rendimentos inferiores a 878€/mês, indiciando situações de carência mais acentuada. Apenas 22,8% dos agregados fiscais auferiam rendimentos acima dos quatro IAS (ELH, 2021; INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2019). Os dados mais recentes confirmam esta leitura: em 2024, pelo menos 4.175 dos 6.866 agregados fiscais do concelho (60,8%) declaravam rendimentos brutos anuais inferiores a 19.000€, abaixo do limiar de quatro vezes o IAS desse ano (2.037,04€/mês), e 1.620 (23,6%) declaravam rendimentos inferiores a 10.000€ anuais (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2024).

O coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado por agregado fiscal era de 0,405 em 2023 para a sede de concelho, inferior ao Continente (0,456), ao Alentejo (0,425) e ao Alentejo Central (0,408), sugerindo uma distribuição de rendimentos relativamente menos desigual do que as médias de referência (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local; Autoridade Tributária e Aduaneira).

A taxa de desemprego jovem situava-se em 13,1% em 2021, abaixo das médias do Continente (18,4%), do Alentejo (17,9%) e do Alentejo Central (16,3%) (INE, Censos 2021). Este valor relativamente favorável não deve, porém, ser interpretado como ausência de dificuldades de inserção dos jovens: reflete também, em parte, a emigração de jovens que saem do território e deixam de ser contabilizados como residentes ativos desempregados.

Localização geográfica		Proporção de agregados domésticos privados unipessoais com pessoas de 65 ou mais anos (%)
Continente	1	12,59%
Alentejo	1C	15,69%
Alentejo Central	1C4	15,09%
Vendas Novas	1C40712	15,61%
Landeira	1C4071202	13,17%
Vendas Novas	1C4071201	15,74%

Quadro II.12. Proporção de agregados domésticos privados unipessoais com pessoas de 65 ou mais anos de idade.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE, Censos 2021.

A proporção de agregados domésticos privados unipessoais com pessoas de 65 ou mais anos, ou seja, de pessoas mais velhas sozinhas, atingia 15,6% em 2021, próxima da média do Alentejo (15,7%) e do Alentejo Central (15,1%), e claramente superior à do Continente (12,6%) (INE, Censos 2021). Na sede de concelho era de 15,7%, na Landeira de 13,2%. Este indicador é particularmente relevante para a política habitacional: uma em cada seis habitações do município acolhe um idoso que vive sozinho, frequentemente em alojamento envelhecido e sem rede de apoio imediata no mesmo agregado.

O parque industrial e a relação com a habitação

A base económica local é dominada pelo Parque Industrial de Vendas Novas, com 80 ha desenvolvidos em três fases, cerca de 70 empresas instaladas e aproximadamente 1.200 trabalhadores, numa taxa de ocupação de 67,9% à data do PDM (PDM, 2025). O parque beneficia de uma localização geoestratégica privilegiada no cruzamento das autoestradas A2, A6 e A13, com ligação ferroviária à Linha do Alentejo e proximidade ao Porto de Sines e à Área Metropolitana de Lisboa. Em 2019, o município contava com 2.566 empresas, 3.762 pessoas ao serviço e um volume de negócios de 309 milhões de euros, com crescimento de 78,6% no volume de negócios face a 2009 (INE, Dados Estatísticos; PDM, 2025).

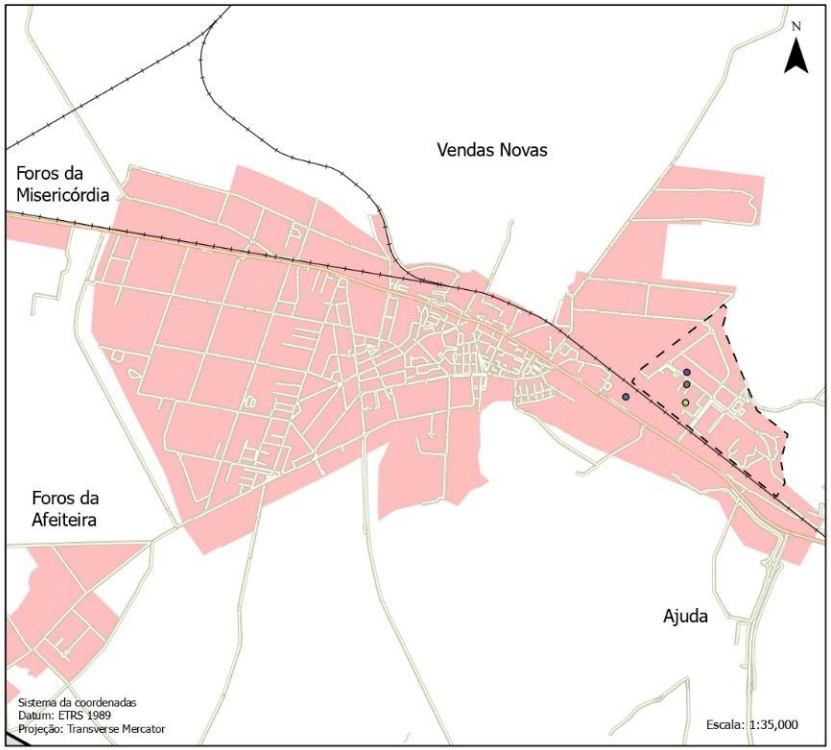


Figura II.6. Parque industrial e empresas com mais de 50 trabalhadores. *Fonte: Elaboração própria, com base nos dados disponibilizados pela CMVN.*

A relação entre o parque industrial e a habitação é um dos nós críticos do diagnóstico: a dificuldade de acesso à habitação constitui um fator limitativo importante à atratividade do concelho e à capacidade de captação da mão-de-obra necessária para o parque industrial (PDM, 2025). O setor secundário empregava, em 2021, 1.317 trabalhadores no município, 28,5% da população empregada, mas a perda de emprego neste setor entre 2001 e 2021 foi de 31,7%, sugerindo que o crescimento industrial não se tem traduzido em fixação de residentes (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

Mobilidade pendular e relação com a AML

A posição geográfica de Vendas Novas, a cerca de 70 km de Lisboa com boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias, confere ao município uma dupla condição: um fator de atração económica que explica a vitalidade do parque industrial, mas também uma pressão crescente de procura habitacional externa que o município não está ainda preparado para absorver de forma estruturada.

Os dados dos Censos 2021 confirmam que Vendas Novas já apresenta hoje uma mobilidade pendular muito acima da média regional: 17,4% da população residente sai do concelho por motivos de trabalho ou estudo (face a 5,1% no Alentejo Central) e 12,6% da população que trabalha ou

estuda no concelho reside fora dele (face a 4,8% no Alentejo Central), evidenciando uma forte interdependência funcional com os concelhos vizinhos. A duração média destes movimentos pendulares é, no entanto, ainda relativamente curta (18,7 minutos, próxima da média do Alentejo Central e inferior à média do Continente), o que indica que esta mobilidade é hoje predominantemente regional e de curta distância, não traduzindo ainda uma integração consolidada na dinâmica de deslocações diárias da AML.

Localização geográfica		Proporção da população residente que entra na unidade territorial (%)	Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante
Continente	1	0,08%	20,10
Alentejo	1C	2,52%	16,07
Alentejo Central	1C4	4,83%	16,67
Vendas Novas	1C40712	12,57%	18,67

Quadro II.13. Movimentos pendulares.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos de 2021.

A concretização do novo aeroporto poderá alterar significativamente este padrão, intensificando a atratividade do território para quem trabalha na região de Lisboa e aumentando a pressão sobre os preços do mercado habitacional local. Esta perspetiva representa uma oportunidade de crescimento demográfico e dinamismo económico, mas também um risco de especulação imobiliária e exclusão dos residentes locais com menor capacidade económica (INE, Censos 2021; ELH, 2021; PDM, 2025).

Sinais de vulnerabilidade social

A análise da vulnerabilidade social da população residente complementa o retrato socioeconómico. Em 2020, o valor total de pensões pagas pela Segurança Social no concelho ascendia a 23.219€, o quarto valor mais elevado do Alentejo Central, com a pensão de velhice a representar a fatia dominante, reflexo direto do peso da população idosa. O número de pensionistas era de 2.867 por velhice, 295 por invalidez e 1.042 por sobrevivência, o que, conjugado com os montantes das pensões, indicia que uma parte significativa desta população pode não ter capacidade económica para resolver por si mesmas situações de inadequação habitacional (ELH, 2021; INE, Instituto de Informática).

A proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sobrelotados segundo os Censos de 2021 é de 9,8%, percentagem esta que quando comparada com a escala nacional (12,4%) se encontra abaixo, todavia é ligeiramente mais elevada que a referente ao Alentejo Central

(9,1%). Este panorama é em termos relativos favorável, no entanto não deve ser interpretado como ausência de um problema, principalmente tendo em consideração que a crise habitacional que se evidencia com mais preponderância na Área Metropolitana de Lisboa (AML), pode agravar a situação do município.

Localização geográfica		Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º)	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por lotação (%)	
			Sublotado	Sobrelotado
Continente	1	3962715	64,00%	12,39%
Alentejo	1C	194655	69,46%	10,14%
Alentejo Central	1C4	63726	70,07%	9,07%
Vendas Novas	0712	4669	68,07%	9,77%
Landeira	071202	243	64,20%	10,29%
Vendas Novas	071201	4426	68,28%	9,74%

Quadro II.14. Proporção de alojamentos sobrelotados.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos de 2021.

Os alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual com apoio ao arrendamento em 2021 representavam 3,1% do parque habitacional arrendado do município, valor este inferior ao do continente e do Alentejo Central onde a proporção é de 6,5% e de 4,9%, respetivamente. No entanto, paralelamente à situação dos alojamentos sobrelotados, a realidade presente pode rapidamente sofrer alterações resultantes da proximidade a Lisboa.

Localização geográfica		Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º)	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por lotação (%)	
			Sublotado	Sobrelotado
Continente	1	3962715	64,00%	12,39%
Alentejo	1C	194655	69,46%	10,14%
Alentejo Central	1C4	63726	70,07%	9,07%
Vendas Novas	0712	4669	68,07%	9,77%
Landeira	071202	243	64,20%	10,29%
Vendas Novas	071201	4426	68,28%	9,74%

Quadro II.15. Proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados dos Censos de 2021.

O número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção decresceu de 202 em 2017 para 169 em 2020, evolução positiva, mas que ainda representa um contingente de pessoas em situação de carência grave (ELH, 2021; INE). Os dados mais recentes dos serviços municipais de ação social indicam que o número de agregados beneficiários de RSI se manteve relativamente estável entre 2024 e 2026 (57 agregados e 142 elementos em 2024; 52 e 137 em 2025; 51 e 143 em 2026), com 25 a 27 registos anuais de carência habitacional, o que corresponde a cerca de metade dos agregados abrangidos pela medida (Quadro II.16-A). Importa ressalvar que os registos anuais não correspondem necessariamente a agregados distintos, podendo existir continuidade de acompanhamento das mesmas famílias (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

A experiência da Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Vendas Novas (CPCJ) evidencia uma outra face desta vulnerabilidade, mais associada à composição e à qualidade do alojamento do que ao rendimento disponível. Em 2025, a CPCJ acompanhou 155 processos de promoção e proteção, dos quais 69 (44,5%) tiveram como principal problemática a violência doméstica - uma das situações de perigo mais frequentemente identificada no concelho -, associando-se-lhe ainda, de forma significativa, a negligência e o absentismo escolar. Segundo a CPCJ, a inexistência de respostas habitacionais acessíveis dificulta, em muitos casos, a autonomização de vítimas de violência doméstica e prolonga a permanência de crianças em contextos de risco. É também cada vez mais frequente a Comissão identificar situações de sobrelotação habitacional, com dois ou três agregados a partilhar a mesma habitação e um único quarto para todo o núcleo familiar, uma realidade anteriormente mais associada a algumas comunidades migrantes, mas hoje transversal a muitas famílias portuguesas, agravada pelo custo do arrendamento de um simples quarto, frequentemente superior a 350 euros mensais (valor relativo ao arrendamento de um quarto e não de uma habitação completa; os valores medianos de novos contratos apresentados na secção II.3, referentes a 2024, tendem a subestimar os preços atualmente praticados no concelho). Segundo a CPCJ, estas condições habitacionais têm repercussões diretas no percurso de vida de crianças e jovens, contribuindo para o desinvestimento escolar e a entrada precoce no mercado de trabalho, e alimentando um ciclo de vulnerabilidade que tende a perpetuar-se entre gerações (CPCJ Vendas Novas, contributo para a Carta, 2026).

Ano	Agregados familiares	Elementos	Registos de carência habitacional
2024	57	142	26
2025	52	137	27
2026	51	143	25

Quadro II.15-A. Agregados beneficiários de RSI e registos de carência habitacional (2024-2026).
Fonte: Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026 (dados internos).

Síntese: um território em transição

O quadro demográfico e socioeconómico de Vendas Novas é o de um município em transição. A trajetória de perda populacional das últimas décadas foi invertida desde 2021, com a população a crescer de 11.245 para cerca de 12.860 habitantes em 2025, sobretudo devido à chegada de população imigrante e pela pressão metropolitana crescente. O envelhecimento é estrutural e persistente, mesmo nos cenários demográficos mais favoráveis, e coloca exigências específicas à política habitacional em termos de adaptação do parque existente e de apoio aos agregados mais vulneráveis. A base económica local é dinâmica, mas não

consegue ainda fixar os trabalhadores que atrai. Os rendimentos da população estão abaixo da média nacional, condicionando o acesso ao mercado habitacional. E a chegada de nova população cria necessidades específicas que exigem respostas combinadas. É sobre este contexto que se constroem as opções estratégicas da Carta.

II.3. Carências habitacionais: dimensão e perfis

Nota prévia sobre os dados disponíveis

A caracterização quantitativa das carências habitacionais é condicionada pela disponibilidade de dados estatísticos desagregados ao nível municipal. Os Censos 2021 constituem a principal fonte de referência, mas foram realizados em abril desse ano, o que significa que a sua fotografia do mercado habitacional precede a fase de maior pressão sobre os preços verificada a nível nacional entre 2022 e 2025. Para Vendas Novas, a reduzida dimensão do mercado local, com um número limitado de contratos e transações em cada período de referência, torna os valores medianos de renda e de venda por metro quadrado mais voláteis, pelo que devem ser lidos como indicativos. O diagnóstico que se apresenta assenta nos dados disponíveis dos Censos 2021, do PDM (2025) e da ELH (2021), complementados pelos contributos qualitativos das sessões públicas realizadas no âmbito da revisão do PDM e, quando possível, com os dados mais recentes disponibilizados pelo INE. Complementarmente, o diagnóstico integra dados internos dos serviços municipais de ação social relativos à procura de habitação social, ao acompanhamento SAAS/RSI e aos apoios económicos atribuídos no domínio da habitação (2020-2026). Trata-se de dados administrativos de natureza setorial, recolhidos no contexto da intervenção social, que não correspondem a um levantamento exaustivo das necessidades habitacionais do concelho e cujos indicadores podem referir-se a universos sobrepostos, sendo apresentados com essa ressalva.

Dificuldade de acesso à habitação: o problema central

Os resultados das sessões públicas realizadas no âmbito da revisão do PDM identificaram como um dos principais problemas do concelho a dificuldade no acesso à habitação, decorrente dos baixos rendimentos e da taxa de esforço muito elevada no aluguer ou na compra de habitação (PDM, 2025). Esta perceção generalizada da população é corroborada pelos dados disponíveis sobre o mercado habitacional e sobre a capacidade económica dos agregados familiares.

Em termos de capacidade financeira, os dados sobre a distribuição do rendimento bruto declarado dos agregados fiscais do município em 2023 revelam que, dos 6.596 agregados fiscais do concelho, pelo menos 4.401 (66,7%) auferiam rendimentos brutos anuais inferiores a 19.000€, um valor já abaixo do limiar de quatro vezes o Indexante dos Apoios Sociais (1.921,72€/mês em 2023, correspondente a 4 × 480,43€; em 2026, com o IAS fixado em 537,13€, este limiar é de 2.148,52€/mês), utilizado como referência indicativa da condição de carência financeira para efeitos do 1.º Direito. Esta comparação é meramente indicativa: no 1.º Direito, a carência financeira é aferida com base no rendimento médio mensal do agregado, calculado nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e ponderado pela sua composição, pelo que não existe uma equivalência direta com os escalões de rendimento bruto declarado por agregado fiscal. Destes, 1.694 agregados (25,7%) registavam rendimentos brutos inferiores a 10.000€/ano, próximo do limiar de duas vezes o IAS (960,86€/mês em 2023) que indicia situações de carência financeira mais acentuada. A mediana do rendimento bruto declarado, que era de 1.101€/mês em 2019, situava-se em 2023 na classe dos 13.500€-18.999€ anuais, tanto para Vendas Novas, como para o Alentejo Central, o Alentejo e o Continente. Consoante se considere o pagamento distribuído por 12 ou por 14 meses, este intervalo equivale a uma mediana mensal entre 1.125€ e 1.583€ (12 meses) ou entre 964€ e 1.357€ (14 meses) (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2023).

O mercado de venda: valorização acima da sub-região

No 3.º trimestre de 2025, o valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares em Vendas Novas era de 1.499€, um valor já superior ao da sub-região do Alentejo Central (1.111€) e do Alentejo (1.000€), ainda que inferior à mediana do Continente (1.996€). Entre o 4.º trimestre de 2019 e o 3.º trimestre de 2025, o valor mediano de venda no município cresceu 96,5%, uma taxa de valorização muito superior à do Alentejo Central (51,8%), à do Alentejo (48,4%) e também à taxa nacional (82,1%). Este resultado marca uma inversão de padrão face ao período imediatamente anterior: entre o 2.º trimestre de 2017 e o 2.º trimestre de 2021, o crescimento em Vendas Novas (29%) já era superior ao da sub-região (9%), mas ainda ficava aquém do ritmo nacional (36%); no período mais recente, o concelho passou a valorizar-se acima de todas as geografias de referência, incluindo o país. Esta aceleração relativa indicia um mercado em forte ascensão, com uma escassez de oferta que tem vindo a dificultar progressivamente o acesso à compra por parte das famílias residentes

(ELH, 2021; INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local, Metodologia 2022).

O mercado de arrendamento: rendas em alta e oferta a contrair

O valor mediano das rendas por m^2 de novos contratos de arrendamento em Vendas Novas situava-se em 5,64€/m^2 no 2.º semestre de 2024, um valor já acima da mediana da sub-região do Alentejo Central (5,16€) e do Alentejo (5,12€), ainda que inferior à mediana do Continente (8€). Entre o 2.º semestre de 2020 e o 2.º semestre de 2024, as rendas cresceram 50,8% no município, uma taxa de crescimento superior à do Alentejo Central (36,1%), à do Alentejo (36,5%) e também à taxa nacional (42,1%), um padrão semelhante ao já observado no mercado de venda, em que o concelho passou a valorizar-se acima de todas as geografias de referência, incluindo o país. No período imediatamente anterior (2018-2021), o crescimento das rendas em Vendas Novas (11%) já era superior ao da sub-região (9,5%), mas ainda ficava aquém do ritmo nacional (27,1%); os dados mais recentes confirmam, portanto, uma aceleração relativa do mercado de arrendamento local face às restantes geografias (ELH, 2021; INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local). Paralelamente a esta subida no valor das rendas, o número de novos contratos de arrendamento registou um decréscimo de 19,3% entre o primeiro semestre de 2018 e o homólogo de 2021, de 83 para 67 contratos, em contraciclo com o crescimento verificado a nível nacional (+7,6%) e sub-regional (+7,9%) no mesmo período. A conjugação de rendas em alta com oferta a contrair é o sinal mais claro da escassez estrutural do mercado de arrendamento local (ELH, 2021; INE, Estatísticas de Preços e Rendas de Habitação a Nível Local).

Localização geográfica		Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²)		
		4.º Trimestre de 2019	3.º Trimestre de 2025	Variação (%)
Continente	1	1096	1996	82,1%
Alentejo	1C	674	1000	48,4%
Alentejo Central	1C4	732	1111	51,8%
Vendas Novas	1C40712	763	1499	96,5%

Quadro II.16. Evolução do valor mediano de vendas por m^2 (Vendas Novas, Alentejo Central, Portugal).
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE.

Localização geográfica		Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²)		
		2.º Semestre de 2020	2.º Semestre de 2024	Variação (%)
Continente	1	5,63	8	42,1%
Alentejo	1C	3,75	5,12	36,5%
Alentejo Central	1C4	3,79	5,16	36,1%
Vendas Novas	1C40712	3,74	5,64	50,8%

Quadro II.17. Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses.
Fonte: Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses Localização geográfica (NUTS - 2024) e Categoria do alojamento familiar; base nos dados do INE; A desagregação geográfica ao nível da freguesia ocorre apenas nos municípios da área metropolitana do Porto, regiões da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil

Localização geográfica		Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado (N.º) 2023						
		Total	< 5 000 €	5 000 € - 9 999 €	10 000 € - 13 499 €	13 500 € - 18 999 €	19 000 € - 32 499 €	≥ 32 500 €
Continente	1	5510285	511247	977652	1192216	908657	1168345	752168
Alentejo	1C	266509	23872	52357	60942	44429	54418	30491
Alentejo Central	1C4	84428	5749	14488	19298	15400	19137	10356
Vendas Novas	1C40712	6596	577	1117	1511	1196	1422	773

Quadro II.18. Evolução do valor mediano de rendas por m^2 (Vendas Novas, Alentejo Central, Portugal).
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do INE.

Taxas de esforço: próximas dos limiares aceitáveis para uma parte significativa das famílias

A título de referência, a ELH calculou, para 2019, a taxa de esforço teórica das famílias de Vendas Novas face às rendas praticadas no mercado local, com base nas tipologias mais comuns e na mediana do rendimento bruto declarado (1.101€/mês). Os resultados apontam para taxas de esforço entre 20% e 33%, consoante a tipologia: 20% para um T1 (renda estimada de 215€), 26% para um T2 (287€) e 33% para um T3 (359€). Considerando que a literatura aponta 30-35% como limiar máximo recomendável, as famílias que arrendam um T3 encontravam-se já, em 2019, no limite da sustentabilidade financeira (ELH, 2021; INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2019). Estes valores devem, contudo, ser lidos como uma estimativa histórica, entretanto ultrapassada pela evolução do mercado.

Atualizando este exercício com os dados mais recentes disponíveis — valor mediano das rendas de novos contratos no 2.º semestre de 2024 (5,64€/m^2) e distribuição do rendimento bruto declarado em 2023 — e considerando áreas-tipo de cerca de 60m^2 para um T1, 80m^2 para um T2 e 100m^2 para um T3 (coerentes com as rendas estimadas pela ELH para 2019 e com a habitação-tipo de 80m^2 utilizada no parágrafo seguinte), as rendas

estimadas passam para cerca de 338€ (T1), 451€ (T2) e 564€ (T3). Face à classe mediana do rendimento bruto declarado em 2023 (13.500€-18.999€ anuais, ou seja, entre 1.125€ e 1.583€ mensais, considerando 12 meses), as taxas de esforço teóricas situam-se entre 21% e 30% para um T1, entre 28% e 40% para um T2 e entre 36% e 50% para um T3. Um agregado com rendimento mediano que procure hoje um T3 no mercado de arrendamento ultrapassa, em qualquer caso, o limiar de 35%, podendo o mesmo suceder já num T2, consoante a posição do agregado na classe de rendimento. Trata-se de uma estimativa, que combina rendas de 2024 com rendimentos de 2023 e assenta em rendimentos brutos, pelo que tende a subestimar o esforço efetivo das famílias (INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local, 2.º semestre de 2024; INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2023; ELH, 2021).

Os dados mais recentes sobre o mercado de arrendamento confirmam o agravamento desta pressão. No 2.º semestre de 2024, o valor mediano das rendas em Vendas Novas era de 5,64€/m^2, o que se traduz numa estimativa de encargo mensal de 451,20€ para uma habitação-tipo de 80m^2, exigindo um rendimento anual de, pelo menos, 13.536€ (1.128€/mês) para não ultrapassar o limiar de 40% de taxa de esforço (limiar de sobrecarga com despesas de habitação utilizado pelo Eurostat, mais elevado do que os 30-35% acima referidos, o que torna esta estimativa conservadora).

Localização geográfica		Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado (N.º) 2024						
		Total	< 5 000 €	5 000 € - 9 999 €	10 000 € - 13 499 €	13 500 € - 18 999 €	19 000 € - 32 499 €	≥ 32 500 €
Continente	1	5655125	497866	894953	1132170	962355	1239940	927841
Alentejo	1C	275005	22416	47995	59674	48053	58636	38231
Alentejo Central	1C4	86322	5599	12651	18358	16104	20431	13179
Vendas Novas	1C40712	6866	529	1105	1437	1266	1553	976

Quadro II.19. Escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado;
Fonte: Elaboração própria, agregados fiscais (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024) Anual - INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira.

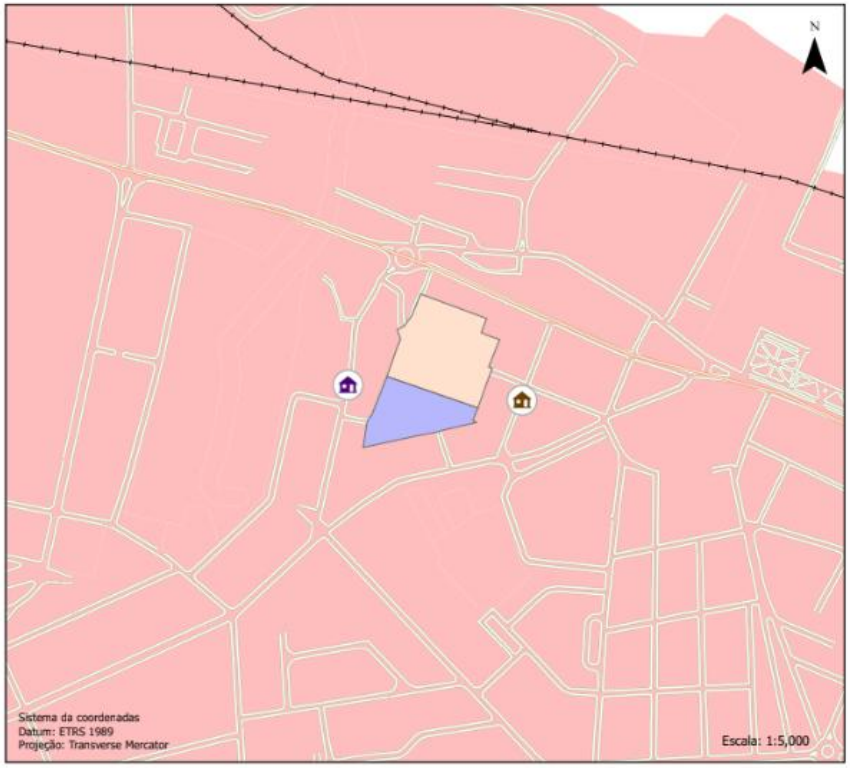


Figura II.7. Localização do parque habitacional municipal.
Fonte: Elaboração própria, com base nos dados disponibilizados pelo CMVN.

Cruzando este valor com a distribuição do rendimento bruto declarado dos agregados fiscais do concelho em 2023, conclui-se que 3.205 agregados fiscais (48,6% do total de 6.596) tinham rendimento anual bruto inferior a 13.499€, ou seja, praticamente metade dos agregados fiscais de Vendas Novas já não teria, à luz dos rendimentos declarados em 2023, capacidade financeira para arrendar uma habitação-tipo de 80m^2 aos preços de mercado praticados em 2024 sem exceder o limiar de sustentabilidade financeira (ELH, 2021; INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local e Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2023).

O parque habitacional municipal

À data da ELH, o município dispunha de 73 fogos em regime de arrendamento municipal, totalmente concentrados na freguesia de Vendas Novas, com tipologias entre T1 e T5, que à data da ELH se encontravam todos ocupados, alojando 74 famílias e 186 pessoas, incluindo uma família alojada temporariamente numa construção não habitacional adaptada. Os fogos distribuem-se pelo Bairro General Vasco Gonçalves, com duas fases de construção em 1983 e 2000 totalizando 55 fogos, e pelo Bairro de Vale Figueira, com 11 fogos, além de fogos dispersos em quatro localizações. Estavam identificadas necessidades de reabilitação em vários fogos, alguns com condições de insalubridade e insegurança, bem como situações de

sobrelotação (ELH, 2021; Câmara Municipal de Vendas Novas, novembro 2021).

Os dados mais recentes dos serviços municipais (2026) indicam que o parque habitacional municipal integra 63 fogos, aos quais acrescem os 11 fogos municipais do Bairro de Vale Figueira, identificado na ELH como núcleo degradado (ver ponto seguinte). Dos 63 fogos, 31 datam de 1982 e 24 de 2000, correspondendo, respetivamente, a 49,2% e 38,1% do total, pelo que 55 fogos (87,3%) foram construídos há pelo menos 26 anos. A antiguidade deste património assume particular relevância porque não têm existido intervenções regulares de manutenção e conservação promovidas pelo Município, tendo as melhorias realizadas ao longo dos anos sido essencialmente asseguradas pelos próprios. Embora estas intervenções possam melhorar pontualmente os alojamentos, não substituem as operações de conservação e reabilitação necessárias à preservação dos elementos construtivos, das infraestruturas e das condições de eficiência energética. A capacidade de resposta do parque municipal deve, por isso, ser avaliada não apenas pelo número de fogos existentes, mas também pelo seu estado de conservação, pela adequação às necessidades dos residentes e pelo investimento necessário à sua reabilitação, o que torna prioritária a realização de um levantamento técnico do estado de conservação dos imóveis (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

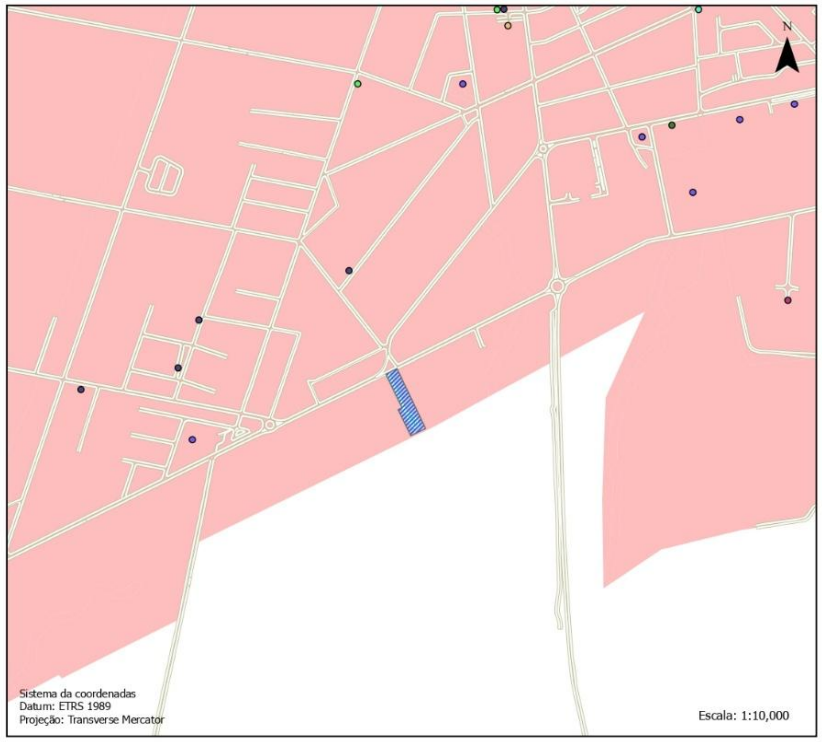


Figura II.8. Localização do Bairro de Vale Figueira.
Fonte: *Elaboração Própria*

O núcleo degradado do Bairro de Vale Figueira

O Bairro de Vale Figueira constitui a situação de maior urgência habitacional identificada no município. Originalmente edificado em 2005 para realojar famílias carenciadas de minoria étnica cigana que residiam em estruturas abarracadas dispersas pela cidade, o bairro conta atualmente com 11 fogos municipais, que foram progressivamente adulterados com construções em alvenaria e madeira sem acompanhamento técnico, e duas construções abarracadas informais, albergando 13 famílias e 46 indivíduos, 15 dos quais crianças e jovens. Os fogos municipais carecem de condições de habitabilidade, e algumas construções não dispõem de infraestruturas de saneamento básico ou instalações sanitárias adequadas. Este bairro foi identificado pelo Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional do IHRU em 2018 como núcleo degradado com 12 famílias a realojar, necessidade que o município confirmou como persistente à data da elaboração da ELH. Não foram identificados núcleos precários no restante território municipal (ELH, 2021; IHRU, Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, 2018).

Situações de vulnerabilidade específica

A ELH identificou ainda situações de vulnerabilidade específica que a política habitacional deve considerar. À data do diagnóstico (novembro

2021), o município registava dois casos de pessoas em situação de sem-abrigo e uma família com carências habitacionais enquadráveis no 1.º Direito relacionadas com violência doméstica. Em matéria de violência doméstica, foram registados 40 crimes em 2020 no concelho, 12% do total do Alentejo Central, com predominância da violência doméstica contra cônjuge ou análogo (93% dos casos) (ELH, 2021; DGPJ-SIEJ, Crimes Registados pelas Autoridades Policiais, 2020).

Identificam-se ainda, com base nos Censos 2011, sinais de inadequação habitacional para a população com mobilidade condicionada: existiam no concelho 1.351 pessoas com 15 ou mais anos com dificuldade em subir ou descer escadas, das quais 53,1% residiam em edifícios acessíveis a cadeiras de rodas, mas sem elevador e 42,6% em edifícios com entrada não acessível a cadeiras de rodas. Este dado é indicativo de uma carência que tende a agravar-se com o envelhecimento da população e que deve ser considerada na política de reabilitação do parque habitacional (ELH, 2021; INE, Censos 2011).

Procedimento	Famílias candidatas
Concurso de 2020	51
Concurso de 2026 (encerrado a 2 de outubro, em análise)	53

Quadro II.19-A. Candidaturas aos procedimentos concursais de atribuição de habitação social.
Fonte: Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026 (dados internos).

Procura de habitação social e carência habitacional sinalizada pelos serviços municipais

Os dados internos dos serviços municipais de ação social permitem complementar a leitura estatística com informação mais recente sobre as situações de carência habitacional identificadas no âmbito da intervenção social (Informação CNVM, de 13 de outubro de 2026). São apresentados com a ressalva de que se trata de dados administrativos, de natureza setorial, cujos indicadores correspondem a universos potencialmente sobrepostos e não devem ser somados (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

Os procedimentos concursais para atribuição de habitação social registaram 51 candidaturas familiares em 2020 e 53 em 2026 (concurso encerrado a 2 de outubro de 2026, em análise), um aumento de 3,9% (Quadro II.19-A). A estabilidade da procura evidencia a persistência de

Indicador (outubro de 2026)	Número
Processos familiares ativos com problemática habitacional	76
Processos familiares ativos com carência económica	166
Destes, processos com elevados encargos habitacionais	19
Programas de inserção com ações de apoio à procura de habitação (últimos 12 meses)	17

Quadro II.19-B. Processos SAAS/RSI com problemática habitacional. Universos potencialmente sobrepostos, não devendo ser somados.
Fonte: Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026 (dados internos).

necessidades de habitação apoiada que, face a um parque municipal de 63 fogos cuja disponibilidade depende da libertação de fogos ocupados,

excede largamente a capacidade de resposta existente. O número de candidaturas não traduz, contudo, a totalidade das carências, uma vez que

Ano	Apoios até 100€	Apoios superiores a 100€	Total
2024	842,11€	5.793,20€	6.635,31€
2025	75,00€	4.548,00€	4.623,00€
2026 (janeiro a setembro)	80,12€	3.395,43€	3.475,55€
Total	**997,23€**	**13.736,63€**	**14.733,86 €**

Quadro II.19-C. Apoios económicos municipais associados à habitação (2024-2026).
Fonte: Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026 (dados internos).

depende dos períodos de abertura dos concursos, dos critérios de elegibilidade e do conhecimento dos procedimentos pela população. Acresce que, no período entre concursos, não existiu um registo sistemático das situações de carência habitacional comunicadas ao Município, tendo os munícipes sido encaminhados para avaliação social sempre que aplicável, limitação a que a Carta procura responder (Medida 1.6).

Em outubro de 2026, os serviços de acompanhamento social (SAAS/RSI) registavam 76 processos familiares ativos com problemática habitacional e 166 com carência económica, dos quais 19 com elevados encargos habitacionais; nos últimos 12 meses, 17 programas de inserção incluíram ações de apoio à procura de habitação (Quadro II.19-B). No âmbito do RSI, os registos de carência habitacional mantiveram-se estáveis entre 2024 e 2026 (Quadro II.15.A). Estes indicadores evidenciam a relação entre vulnerabilidade económica e dificuldades habitacionais, designadamente quando os encargos com a habitação comprometem o rendimento disponível para a satisfação de outras necessidades essenciais.

Entre janeiro de 2024 e setembro de 2026, o Município atribuiu 14.733,86€ em apoios económicos diretamente associados à habitação: 6.635,31€ em 2024, 4.623,00€ em 2025 e 3.475,55€ entre janeiro e setembro de 2026, a maior parte dos quais (93%) em apoios de valor superior a 100€ (Quadro II.19-C). A diminuição dos montantes anuais não permite concluir pela redução das necessidades, uma vez que a atribuição de apoios depende de critérios de elegibilidade, dos recursos disponíveis e das características das situações acompanhadas. Acresce que os encargos habitacionais poderão estar indiretamente associados a apoios atribuídos para outras necessidades essenciais, pelo que estes valores tendem a subestimar o esforço municipal efetivo no domínio da habitação.

A análise qualitativa das situações acompanhadas pelos serviços permite identificar três dimensões de vulnerabilidade habitacional, que podem

coexistir no mesmo agregado e potenciar situações de vulnerabilidade cumulativa: a inacessibilidade económica (desfasamento entre rendimentos familiares e encargos habitacionais, dificuldade de acesso ao arrendamento privado, insuficiência de oferta a preços acessíveis e situações de endividamento); a precariedade das condições habitacionais (degradação dos alojamentos, sobrelotação, insuficiência de equipamentos essenciais, inadequação funcional e situações associadas a construções ilegais); e a insegurança e instabilidade residencial (risco de despejo, ausência de domicílio fixo, dificuldades de autonomização e alterações da composição familiar, designadamente em situações de separação ou divórcio e de constituição de agregados monoparentais). Importa ainda considerar que poderão existir agregados não acompanhados pelos serviços sociais que, apesar de disporem de rendimentos próprios, enfrentam dificuldades de acesso a uma habitação adequada e financeiramente sustentável, o que confirma que a carência habitacional no concelho não se restringe às situações de maior vulnerabilidade social (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

Perfis de carência habitacional

Da leitura integrada dos dados disponíveis emergem quatro perfis principais de carência habitacional, que a Carta toma como referência para a definição das suas prioridades de intervenção.

O primeiro é o da **população mais vulnerável e mais velha** residente em alojamentos degradados, o perfil mais prevalente no município. Em 2021, 29,5% da população tinha 65 ou mais anos e 15,6% dos agregados domésticos eram unipessoais com pessoas nessa faixa etária (INE, Censos 2021). Este grupo ocupa frequentemente os alojamentos mais antigos, com necessidades de reparação que não tem capacidade financeira para suportar. A taxa de esforço para um T3 ao preço de mercado de 2019 atingia já 33% da mediana do rendimento bruto declarado, num contexto em que muitas das pessoas mais velhas auferem apenas pensões que podem ser substancialmente inferiores a essa mediana (ELH, 2021). Com os valores de mercado de 2024, essa taxa de esforço estimada situa-se já entre 36% e 50%. Integram ainda este perfil os agregados em situação de vulnerabilidade social acompanhados pelos serviços municipais, com 76 processos ativos com problemática habitacional em outubro de 2026, frequentemente associados a situações de endividamento, risco de

despejo, separação ou monoparentalidade (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

O segundo é o dos **jovens e agregados em fase de emancipação**, que não encontram no mercado local oferta de arrendamento acessível e adequada. A queda de 19,3% no número de novos contratos de arrendamento entre 2018 e 2021, num contexto de rendas em alta, sinaliza um mercado que se torna progressivamente menos acessível precisamente para quem tem menor capacidade de poupança e maior necessidade de flexibilidade habitacional (ELH, 2021). No período mais recente, as rendas medianas de novos contratos cresceram 50,8% entre o 2.º semestre de 2020 e o 2.º semestre de 2024, para 5,64€/m^2 (INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local).

O terceiro é o dos **trabalhadores e famílias de rendimentos médios** que não encontram habitação a preços compatíveis com os seus rendimentos. Em 2023, pelo menos 4.401 agregados fiscais do município (66,7%) declaravam rendimentos brutos anuais inferiores a 19.000€, valor que, em termos indicativos, se situa abaixo do limiar de carência financeira utilizado no 1.º Direito, o que inclui uma proporção muito expressiva da classe média local, cujo acesso ao mercado de compra e arrendamento é crescentemente condicionado pela subida de preços (INE, Estatísticas do Rendimento ao Nível Local, 2023).

O quarto é o da **população imigrante recente** com necessidades específicas de integração habitacional. A chegada de nova população imigrante ao município intensificou-se após 2021. Este grupo enfrenta barreiras específicas no acesso à habitação: dificuldades linguísticas, precariedade contratual e dependência de redes informais de alojamento, que exigem respostas combinadas de acesso às medidas gerais e de acompanhamento e mediação específicos.

Síntese: carências diversas, respostas diferenciadas

O diagnóstico das carências habitacionais de Vendas Novas revela um quadro de dificuldades estruturais que se sobrepõem e se reforçam mutuamente: um mercado de arrendamento muito reduzido e com preços crescentemente inacessíveis, um parque envelhecido com necessidades de reabilitação acumuladas, uma capacidade económica das famílias condicionada por rendimentos abaixo da média nacional, e perfis de carência diversificados que exigem respostas diferenciadas. A resposta da Carta combina promoção pública direta, incentivos à mobilização do parque privado, apoio à reabilitação, programas de arrendamento acessível e medidas específicas de integração habitacional para a população mais

vulnerável, com prioridades claramente definidas em função da urgência e da dimensão de cada perfil de carência.

II.4. Fatores críticos e tendências

A leitura integrada do diagnóstico habitacional permite identificar um conjunto de fatores críticos que condicionam a situação atual e a trajetória futura do município. Organizam-se em dois planos: os desafios estruturais que a política habitacional tem de enfrentar, e as oportunidades que, bem aproveitadas, podem contribuir para inverter tendências negativas.

Desafios estruturais

1. O primeiro desafio é o **envelhecimento simultâneo da população e do parque habitacional**. Em 2021, 29,5% da população tinha 65 ou mais anos, proporção acima das médias do Continente (23,7%), do Alentejo (27,7%) e do Alentejo Central (27,2%), e o índice de envelhecimento dos edifícios atingia 1.871, mais do dobro da média nacional (INE, Censos 2021). A sobreposição destes dois fenómenos nos mesmos territórios e nos mesmos agregados cria uma vulnerabilidade composta que se agrava progressivamente: edifícios que envelhecem sem reabilitação, ocupados por residentes mais velhos sem capacidade económica para intervir.
2. O segundo desafio é a **quase inexistência de mercado de arrendamento funcional**. A descida de 19,3% no número de novos contratos de arrendamento entre 2018 e 2021, a par de rendas que cresceram 11% no mesmo período e 50,8% entre o 2.º semestre de 2020 e o 2.º semestre de 2024, é a expressão mais direta deste problema (ELH, 2021; INE). O bloqueio estrutural é reconhecido no PDM: o modelo de negócio da reabilitação para arrendamento não tem sido atrativo no mercado local, dado o desfasamento entre os custos de aquisição e reabilitação e as rendas que o mercado suporta (PDM, 2025).
3. O terceiro desafio é o **elevado número de alojamentos vagos que não chega ao mercado**. Com 1.010 alojamentos vagos em 2021, 15,7% do total, dos quais 68% com fim incerto, o município dispõe de uma bolsa de oferta potencial que os mecanismos de mercado não têm conseguido mobilizar (INE, Censos 2021; ELH, 2021). A transformação deste potencial em oferta real exige instrumentos diversificados: incentivos fiscais, programas de mediação e, em casos de degradação avançada, aconselhamento e apoio financeiro à reabilitação.

4. O quarto desafio é a **quebra abrupta e sustentada da construção nova**. A atividade de licenciamento registou um colapso a partir de 2013, com apenas 2 fogos licenciados em cada um dos anos de 2013 e 2014, e uma recuperação lenta que nunca voltou aos níveis anteriores à crise (PDM, 2025). Este colapso não foi compensado pela reabilitação: entre 1999 e 2022, apenas 6,6% dos edifícios concluídos corresponderam a obras de reabilitação, contra 26,0% na NUTS III Alentejo Central (PDM, 2025).
5. O quinto desafio é a **dificuldade em fixar trabalhadores como residentes**. A título de exemplo, o Parque Industrial concentra cerca de 70 empresas com aproximadamente 1.200 trabalhadores, mas uma proporção significativa destes trabalhadores não reside no município (PDM, 2025). O PDM é explícito: a dificuldade de acesso à habitação constitui um fator limitativo importante à atratividade do concelho e à capacidade de captação da mão-de-obra necessária para o parque industrial.
6. O sexto desafio é a **perda progressiva de comércio e serviços locais**, que reduz a atratividade do município como local de residência permanente e alimenta um ciclo que se reforça: menos residentes, menos comércio, menos atratividade para novos residentes. A criação de habitação nova sem investimento paralelo na qualificação do habitat não produzirá o efeito de fixação desejado (PDM, 2025).
7. O sétimo desafio é a **capacidade técnica e financeira limitada do município**. A escala das necessidades excede a capacidade de resposta exclusiva da autarquia. A articulação com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o acesso a financiamento europeu e nacional, e o desenvolvimento de parcerias com o setor privado e cooperativo são condições necessárias para a concretização das ambições da Carta. A esta limitação acresce o estado de conservação do parque habitacional municipal, em grande parte construído há mais de 26 anos e sem intervenções regulares de manutenção, e a inexistência de um registo sistemático das situações de carência habitacional fora dos períodos de concurso (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

Riscos naturais como fator crítico adicional

A exposição a riscos naturais é uma condição de contexto que a política habitacional não pode ignorar (PDM, 2025). Os principais riscos identificados nos documentos de gestão territorial e de proteção civil do

município incluem o risco de cheias e inundações, associado a zonas vulneráveis junto a linhas de água e a depressões locais com suscetibilidade a transbordo em períodos de precipitação intensa; o risco sísmico, decorrente do enquadramento tectónico da região; e a instabilidade de vertentes, com ocorrência localizada de movimentos de massa em zonas de declive mais acentuado.

A estes riscos naturais somam-se riscos mistos e tecnológicos com relevância direta para a localização de novas operações habitacionais, nomeadamente o risco de incêndio rural, classificado entre elevado e muito elevado, associado à biomassa e ao coberto vegetal do concelho, bem como riscos associados à rede viária e ferroviária que atravessa o território,

incluindo acidentes de transporte e o trânsito rodoviário de matérias perigosas. A exposição a ondas de calor e a seca reforça ainda esta condição de contexto. A localização de todas as operações habitacionais previstas na Carta deve, por isso, ser verificada face às áreas de risco identificadas no PDM e no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil, condição transversal a toda a execução da Carta (PDM, 2025).

Oportunidades a aproveitar

A Área de Reabilitação Urbana (ARU), com cerca de 200 ha do núcleo consolidado delimitados em 2018 e com alterações posteriores, é o enquadramento privilegiado para os incentivos fiscais à reabilitação privada (PDM, 2025; ELH, 2021). O seu potencial está ainda longe de estar esgotado: a reabilitação privada tem ficado muito aquém do esperado, e a combinação de incentivos fiscais mais ativos com o aconselhamento e orientação dos proprietários, pode desbloquear uma dinâmica que tem estado praticamente estagnada. A bolsa de terrenos municipais disponível dentro do perímetro urbano permite ao município avançar com projetos de promoção habitacional sem mobilizar solo adicional. Os projetos já identificados no âmbito da ELH, dois loteamentos municipais, uma parceria

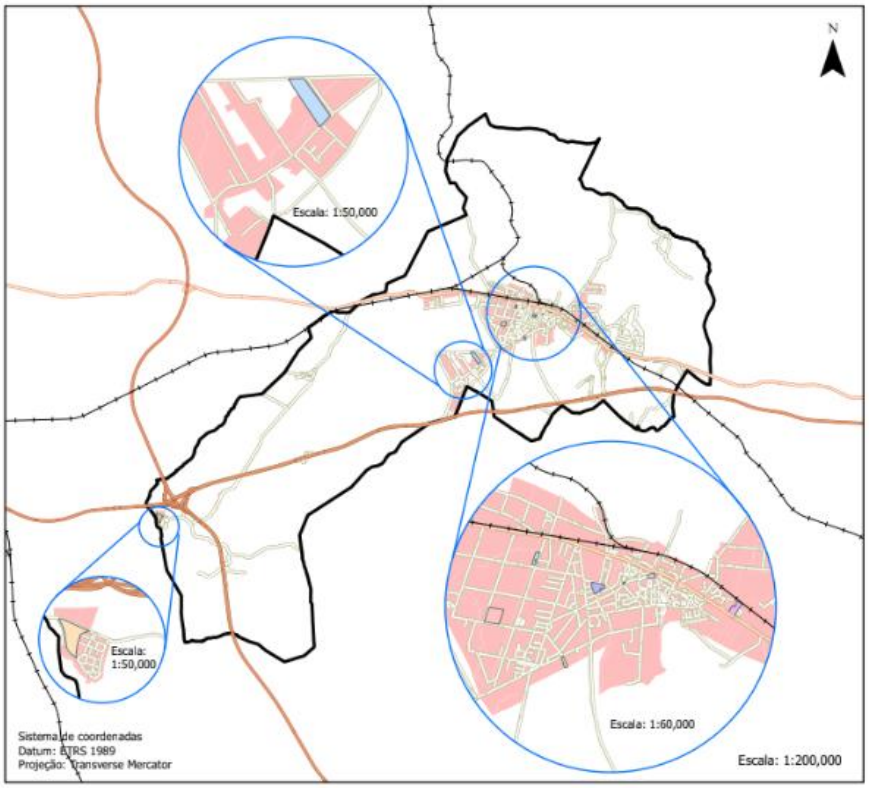


Figura II.9. Localização dos terrenos municipais.
Fonte: Elaboração própria, com base na informação disponibilizada pelo CMVN.

público-privada na Landeira e o edifício de habitação a custos controlados no Bairro Álvaro Cunhal, assentam precisamente nesta bolsa e constituem o núcleo do programa de ação imediato da Carta.

A proximidade à Área Metropolitana de Lisboa e a valorização do mercado habitacional local, que cresceu 96,5% entre o 4.º trimestre de 2019 e o 3.º trimestre de 2025, acima da sub-região e do país, confirmam que Vendas Novas está a ganhar atratividade no contexto regional (ELH, 2021; INE). Esta tendência, bem gerida, pode ser um fator de captação de novos residentes e de dinamismo económico.

A dinâmica do parque industrial representa uma procura latente de habitação que, se captada, contribuiria significativamente para a vitalidade demográfica e económica do município. As cerca de 70 empresas e 1.200 trabalhadores instalados geram uma procura habitacional estrutural que a Carta deve procurar converter em residência efetiva (PDM, 2025).

A chegada de população imigrante, se acompanhada de políticas de integração eficazes, pode contribuir para atenuar o declínio demográfico e sustentar a base económica local.

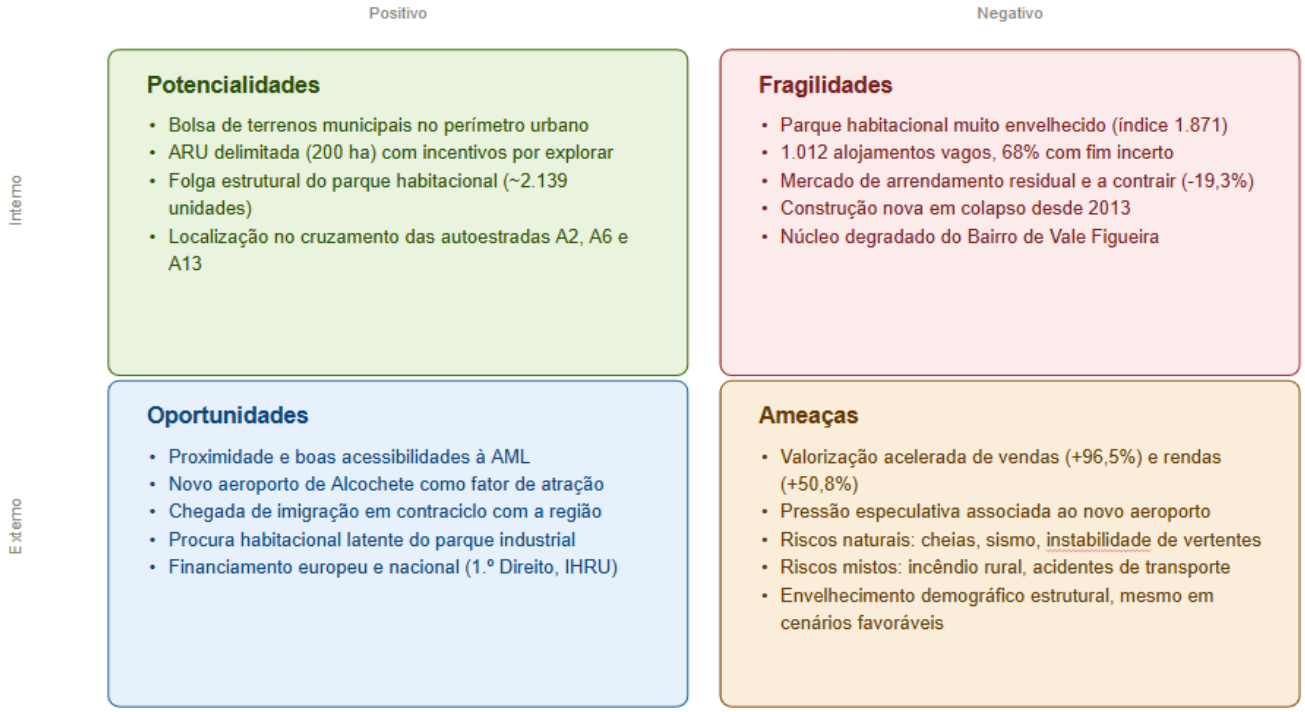


Figura II.10. Matriz de diagnóstico estratégico.
Fonte: Elaboração própria.

Os indicadores de crescimento efetivo de 2022-2024, favoráveis em contraciclo com a sub-região, sugerem que este processo já está em curso (INE, Indicadores Demográficos). Segundo a AIMA, o número de cidadãos estrangeiros residentes no concelho atingia 1.540 em 2024 (AIMA, Relatório de Migrações e Asilo 2024).

O arranque do novo aeroporto de Alcochete representa, como se referiu, tanto uma oportunidade de desenvolvimento como um risco de especulação imobiliária. Estar preparado com instrumentos de regulação e oferta habitacional adequados é condição para que o impacto seja positivo para os residentes locais.

A síntese dos fatores críticos identificados ao longo do diagnóstico organiza-se numa matriz que cruza fatores internos ao concelho – características do seu próprio parque habitacional, população e economia – com fatores externos, associados a dinâmicas regionais e nacionais sobre as quais o município tem menor controlo direto. As potencialidades e as oportunidades constituem a base sobre a qual a Carta constrói a sua visão estratégica; as fragilidades e as ameaças definem os riscos que as suas medidas devem mitigar.

Síntese: uma janela de oportunidade que exige preparação

O diagnóstico aponta para um município em transição: desafios habitacionais estruturais acumulados ao longo de décadas coexistem com uma janela de oportunidade que não esteve disponível nas décadas anteriores. A pressão metropolitana crescente, a dinâmica do parque industrial, a chegada de nova população e o impacto prospetivo do novo aeroporto criam condições para uma inversão de trajetória. Aproveitar esta janela exige preparação: uma oferta habitacional diversificada e acessível, um parque reabilitado e adequado, e um habitat qualificado que torne o município genuinamente atrativo como local de residência permanente. É precisamente para construir estas condições que a Carta define, nos capítulos seguintes, a sua visão estratégica e o seu programa de ação.

III. VISÃO E OBJETIVOS

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior permite identificar com clareza os principais constrangimentos e oportunidades que condicionam a política habitacional de Vendas Novas no horizonte 2026-2036.

Todavia, por forma a balizar a multiplicidade de caminhos possíveis, construiu-se um conjunto de dois cenários de acordo com o exposto no Anexo III.

Cada um dos cenários, desenvolvidos para um horizonte de 10 anos, visa calcular se a evolução da oferta disponível responde à procura estimada. Assim sendo, consideraram-se três tempos distintos, o que hoje existe (tempo 0 - "oferta/procura instalada"), o que está programado concretizar ("tempo 1 - oferta/procura iminente") e considerando um futuro mais longínquo, o que ainda pode vir a integrar a oferta/procura habitacional em Vendas Novas ("tempo 2 - oferta/procura eventual").

A juntar ao estudo da evolução do balanço entre a oferta e a procura, procurou-se também perceber qual a progressão da estrutura edificada relativamente à sua conservação, bem como dos movimentos do mercado imobiliário tanto no que se refere à venda como ao arrendamento.

Os cenários foram construídos por forma a apresentarem um contraste evidente entre ambos, desta feita, o primeiro cenário aponta no sentido de uma perspetiva de evolução positiva da população sustentada numa dinâmica habitacional forte tanto por ação pública como privada, ao passo que o segundo cenário observa a manutenção do contexto que se verificava em 2021, de estagnação populacional, e de uma fraca dinâmica habitacional.

Pela comparação dos dois cenários é percetível que o primeiro cenário se apresenta como o mais atraente, denotando um balanço entre a oferta/procura positivo, bem como uma redução no número de edifícios em mau estado de conservação, por outro lado, evidencia uma maior subida dos preços da venda e do arrendamento. Importa, contudo, ressalvar duas limitações. Em primeiro lugar, o segundo cenário, de manutenção do contexto de 2021, foi, entretanto, ultrapassado pela evolução demográfica recente (ver secção II.2), devendo os cenários ser revistos à luz da população estimada para 2025. Em segundo lugar, a quantificação da procura no Anexo III utiliza universos distintos (agregados domésticos privados dos Censos e agregados fiscais) e assume que 25% dos agregados fiscais se encontram em situação de carência habitacional iminente, um

pressuposto que não equivale a carência comprovada. Estes aspetos deverão ser aprofundados durante o período de consulta pública.

A visão e os objetivos que se apresentam de seguida decorrem diretamente dessa leitura, constituindo uma resposta estruturada às especificidades do território, às suas fragilidades, aos seus recursos e ao contexto em que se insere.

III.1. Visão estratégica

Vendas Novas como um município onde todos os residentes têm acesso a uma habitação digna e adequada: um território que fixa e atrai população através de uma oferta habitacional diversificada, acessível e de qualidade, sustentada num parque reabilitado, numa política pública proativa e num ambiente urbano qualificado que promove a coesão social e a vitalidade local.

Esta formulação assenta em dois pressupostos. O primeiro é que a habitação é uma condição de desenvolvimento local, o que significa que a incapacidade de o município fixar os trabalhadores que o seu parque industrial emprega, por exemplo, ou de oferecer alternativas habitacionais às famílias de rendimentos médios, não é apenas um problema social, mas um constrangimento ao desenvolvimento económico com consequências diretas na vitalidade do território. O segundo é que a habitação não se esgota no fogo, o que significa que inclui o habitat, especificamente o contexto territorial em que a habitação se insere, com os serviços, equipamentos e espaços públicos que determinam a qualidade de vida dos residentes e a atratividade do município como lugar de residência permanente.

A visão abrange o conjunto da população residente, independentemente do seu perfil socioeconómico ou da sua condição de chegada ao território. Embora a resposta aos grupos mais vulneráveis seja uma prioridade, não é critérios de localização, de custo e de adequação às necessidades efetivas.

uma visão exclusivamente orientada para esses grupos, nem uma visão de crescimento habitacional indiscriminado. É uma visão de qualificação: melhorar o que existe, mobilizar o que está ocioso e criar o que falta, com



Figura III.1. Objetivos estratégicos.
Fonte: Elaboração própria.

III.2. Objetivos estratégicos e específicos

A visão traduz-se em três objetivos estratégicos, com objetivos específicos associados que orientam o programa de ação.

Objetivo estratégico 1 – Garantir habitação digna à população mais vulnerável

A resposta às situações de maior carência e precariedade habitacional é a prioridade mais imediata da Carta. O diagnóstico identificou situações que exigem intervenção urgente, nomeadamente: uma proporção elevada de pessoas mais velhas (com 65 ou mais anos de idade) a viver sozinhas em alojamentos degradados sem capacidade para intervir; situações de acesso dificultado à habitação por parte de pessoas em processo de integração ou em circunstâncias de particular vulnerabilidade social; o núcleo degradado do Bairro de Vale Figueira, com 13 famílias em alojamentos sem condições adequadas de habitabilidade e a persistência da procura de habitação social, com 53 famílias candidatas no concurso de 2026, e de 76 processos de acompanhamento social ativos com problemática habitacional (ELH, 2021; INE, Censos 2021; Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).Os objetivos específicos são: apoiar a reabilitação de alojamentos degradados ocupados por população mais velha e de baixos rendimentos, com particular atenção à adequação de acessibilidade física; reforçar a resposta a situações específicas de vulnerabilidade habitacional, nomeadamente situações de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e emergência habitacional; assegurar respostas de alojamento urgente e temporário, sem carácter habitacional permanente, destinadas a situações de crise ou imprevisto; promover a mediação habitacional específica para população imigrante quando necessário, em articulação com o setor empresarial local; criar um sistema permanente de sinalização e registo das situações de carência habitacional; e prosseguir o realojamento das famílias do Bairro de Vale Figueira em habitação condigna, quando estejam reunidas as condições necessárias.

Objetivo estratégico 2 – Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população

O segundo objetivo decorre do paradoxo central do diagnóstico: um município com procura habitacional crescente, interna e externa, mas sem oferta que a consiga satisfazer a preços acessíveis. O valor mediano de venda atingia 1.499€/m^2 no 3.º trimestre de 2025, após um crescimento de 96,5% face ao final de 2019, superior ao do Alentejo Central e do país; as rendas medianas de novos contratos cresceram 50,8% entre o 2.º semestre de 2020 e o 2.º semestre de 2024, para 5,64€/m^2, enquanto o número de

novos contratos caiu 19,3% entre 2018 e 2021; e, em 2023, pelo menos 4.401 agregados fiscais (66,7%) declaravam rendimentos brutos anuais inferiores a 19.000€, abaixo, em termos indicativos, do limiar de carência financeira utilizado no 1.º Direito (ELH, 2021; INE). A pressão da Área Metropolitana de Lisboa e o prospetivo impacto do novo aeroporto de Alcochete tendem a tornar esta tendência mais pronunciada no horizonte da Carta.

Os objetivos específicos são: promover habitação a custos controlados através dos projetos municipais identificados; mobilizar o parque de alojamentos vagos para o mercado de arrendamento, testando um programa de mediação com garantia de pagamento e recurso ao agravamento do IMI, quando reunidos os recursos técnicos necessários ;criar condições para a participação do setor privado e cooperativo na oferta de habitação acessível, designadamente através da agilização do licenciamento urbanístico; e aproveitar a procura habitacional externa para captar novos residentes, assegurando que essa procura é acomodada por oferta que serve igualmente a população residente.

Objetivo estratégico 3 – Reabilitar e qualificar o parque habitacional existente

O terceiro objetivo reconhece que a resposta habitacional prioritária em Vendas Novas não passa somente pela expansão, mas pela qualificação do que existe. Com um índice de envelhecimento dos edifícios de 1.871, mais do dobro da média nacional, e 31,0% dos alojamentos com necessidades de reparação, a reabilitação é simultaneamente uma necessidade urgente e o vetor de maior impacto potencial no curto prazo, dado que mobiliza recursos já existentes sem exigir nova construção ou a urbanização de novas áreas (INE, Censos 2021; PDM, 2025).

Os objetivos específicos são: dinamizar a reabilitação privada no âmbito da ARU, tornando os incentivos disponíveis mais eficazes e acessíveis; articular a reabilitação habitacional com a qualificação do espaço público e com a promoção do comércio e serviços de proximidade; promover a eficiência energética e a acessibilidade física nos alojamentos reabilitados; assegurar a conservação e reabilitação faseada do parque habitacional municipal, com base num levantamento técnico do seu estado de conservação; e contribuir para a revitalização do centro urbano, articulando as intervenções habitacionais com a política de espaço público, equipamentos e mobilidade.

III.3. Princípios de atuação

Realismo face à capacidade municipal. As medidas propostas são calibradas em função da capacidade efetiva do município, técnica, financeira e institucional. A estratégia combina intervenção municipal direta com mobilização do setor privado e cooperativo e acesso a financiamento externo, reconhecendo que a resposta à escala das necessidades identificadas exige recursos que excedem a capacidade própria do município.

Aproveitamento do parque existente antes da construção nova. A prioridade é a reabilitação e mobilização do parque edificado existente. A construção nova tem lugar na estratégia, nos projetos municipais identificados que assentam na bolsa de terrenos disponível, como resposta complementar. Esta orientação é coerente com o diagnóstico: com mais de mil alojamentos vagos e uma proporção elevada de edificado degradado, o potencial de resposta imediata está no parque existente.

Continuidade com o trabalho anterior. A Carta incorpora e atualiza a ELH, dá continuidade aos projetos em curso e integra as lições aprendidas na sua implementação, evitando ruturas que desperdiçariam capital de trabalho e de confiança já acumula

Habitação integrada no habitat. As medidas propostas têm em conta as acessibilidades, os transportes e as redes de serviços e equipamentos, privilegiando intervenções em áreas já servidas de infraestruturas e evitando a criação de zonas de uso exclusivamente habitacional. A localização das operações habitacionais é verificada face às condicionantes de risco natural identificadas no PDM e no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.

Diversidade de modelos de intervenção. A Carta não aposta num único modelo de promoção habitacional. Reconhece que a promoção pública direta, os modelos cooperativos e as parcerias público-privadas respondem a lógicas e a contextos diferentes, e propõe a sua mobilização combinada em função das características de cada operação e dos recursos disponíveis.

Articulação com o PDM e coerência instrumental. Todas as medidas são desenvolvidas em coerência com o PDM e com os demais instrumentos de gestão territorial. As opções com efeitos no uso do solo são integradas nos planos territoriais nos termos do RJIGT.

IV. PROGRAMA DE AÇÃO

O programa de ação traduz a visão e os objetivos estratégicos em medidas concretas. Organiza-se em cinco secções: as linhas de ação e as medidas propostas; os projetos municipais em curso e previstos; a análise de sustentabilidade dos modelos de intervenção; a articulação com os instrumentos de gestão territorial; e a programação temporal e financeira.

IV.1. Linhas de ação e medidas propostas

O programa organiza-se em três linhas, correspondentes aos três objetivos estratégicos.

Linha 1 – Intervenção direta sobre a vulnerabilidade habitacional

Medida 1.1 – Face à procura existente e à reduzida dimensão do parque habitacional municipal, integralmente ocupado, a Carta não prevê uma reserva de fogos de carácter habitacional, mas sim respostas de alojamento urgente e temporário, destinadas a situações de crise ou imprevisto, nomeadamente desalojamentos, emergências sociais e situações de violência doméstica. Estas respostas têm carácter explicitamente transitório e assentam, em primeira linha, no equipamento da Marconi, com três quartos de emergência social destinados sobretudo a vítimas de violência doméstica, e na constituição de uma bolsa municipal de alojamento urgente e temporário, articulada com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março). A definição dos critérios de acesso, dos prazos máximos de permanência e dos mecanismos de acompanhamento social deverá constar de regulamentação própria ou ser integrada na regulamentação municipal de acesso à habitação prevista na Medida 3.3.

Medida 1.2 – Realojamento do Bairro de Vale Figueira. As 13 famílias que habitam os 11 fogos municipais adulterados e as construções precárias do Bairro de Vale Figueira constituem a situação de maior urgência habitacional identificada no diagnóstico, embora a resposta a esta situação esteja dependente de financiamento externo. O seu realojamento em habitação condigna está assim dependente das condições técnicas, financeiras e habitacionais necessárias. A execução desta medida exige a prévia disponibilização de fogos adequados nos projetos municipais, o acompanhamento social das famílias e a definição do destino do espaço libertado (ELH, 2021; IHRU, 2018). Embora a conclusão do realojamento esteja programada para o segundo período de execução (2030-2036), a medida pode ser iniciada de forma gradual ainda no primeiro período (2026-

2029), mesmo que apenas parcialmente, à medida que forem sendo disponibilizadas soluções habitacionais adequadas, designadamente através da eventual instalação de duas habitações modulares na Rua Vale Figueira.

Medida 1.3 – Apoio à reabilitação de alojamentos de famílias em situação de vulnerabilidade. Para além das situações enquadráveis no 1.º Direito, existe uma proporção significativa de agregados, em particular pessoas mais velhas (com 65 ou mais anos de idade) com rendimentos reduzidos, que habitam alojamentos com necessidades de reabilitação sem capacidade financeira para intervir. Esta medida propõe o desenvolvimento de um programa específico de aconselhamento, e apoio financeiro a estes agregados, articulado com os incentivos disponíveis na ARU e com os programas nacionais aplicáveis, e complementado por um serviço de acompanhamento habitacional que assegure a identificação proativa das situações e o apoio no acesso aos mecanismos existentes.

Medida 1.4 – Resposta a situações específicas de vulnerabilidade habitacional. Esta medida assegura a resposta a situações de particular fragilidade que exigem intervenção específica: pessoas em situação de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica com necessidade de recolocação habitacional, e agregados em situação de emergência. A resposta articula-se com os serviços sociais municipais e com a rede local de apoio, mobilizando as respostas de alojamento urgente e temporário previstas na Medida 1.1 e os apoios ao arrendamento disponíveis.

Medida 1.5 – Mediação habitacional e integração. Esta medida promove a mediação habitacional para pessoas ou famílias com dificuldades específicas de acesso ao mercado, incluindo a população imigrante, quando necessário. O serviço de mediação articula o acesso às medidas gerais de apoio à habitação com orientação adaptada às circunstâncias de cada caso, e desenvolve articulação em rede com o setor empresarial local, no sentido de garantir condições de alojamento condignas para os trabalhadores que chegam ao município.

Medida 1.6 – Sistema permanente de sinalização e registo das carências habitacionais. Atualmente, não existe um registo sistemático das situações de carência habitacional comunicadas ao Município fora dos períodos de abertura dos concursos de habitação social. Esta medida propõe a criação de um sistema permanente de registo e caracterização das necessidades habitacionais, que articule a informação dos serviços de ação social (SAAS e RSI), dos serviços com competência em habitação e dos parceiros da rede social, permitindo conhecer de forma contínua a dimensão e o perfil da procura, sinalizar precocemente situações de risco, como o risco de

despejo, e alimentar a monitorização da Carta (V.1). Pela sua natureza e reduzido custo, é executável no primeiro período (2026-2029) (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

Linha 2 – Mobilização do parque privado e ampliação da oferta acessível

Medida 2.1 – Incentivos fiscais ao arrendamento acessível. O município pode utilizar as suas competências em matéria de política fiscal, nomeadamente a fixação de taxas diferenciadas de IMI, para criar incentivos aos proprietários que disponibilizem os seus alojamentos para arrendamento a preços acessíveis. A calibração destes incentivos deve ter em conta a evolução do mercado local e articular-se com os instrumentos nacionais aplicáveis, nomeadamente o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível.

Medida 2.2 – Aconselhamento e orientação para a reabilitação no âmbito da ARU. A ARU é o instrumento privilegiado para dinamizar a reabilitação do parque privado. A experiência acumulada mostra que os incentivos fiscais disponíveis, por si sós, não têm sido suficientes para desbloquear esta dinâmica. Esta medida propõe complementá-los com aconselhamento e orientação aos proprietários, designadamente sobre os procedimentos de licenciamento, os incentivos disponíveis e o acesso a financiamento, reduzindo as barreiras operacionais à decisão de reabilitar (ELH, 2021; PDM, 2025), bem como com sessões de esclarecimento em colaboração, por exemplo, com a Junta de Freguesia ou outras estruturas locais. Formas de acompanhamento técnico especializado e individualizado dependerão da disponibilidade de recursos humanos, de financiamento ou da articulação com outras entidades públicas.

Medida 2.3 – Programa de mediação para mobilização de alojamentos vagos.

Com cerca de 1.010 alojamentos vagos em 2021, dos quais 68% com fim incerto, a mobilização de uma parte deste parque representa um potencial de resposta relevante. O programa, que inclui mecanismos de mediação entre proprietários e arrendatários, garantia de pagamento e recurso ao agravamento do IMI para alojamentos longamente devolutos, está previsto para o segundo período de execução da Carta (2030-2036), por ausência de recursos técnicos municipais suficientes no período imediato. A sua preparação conceptual e regulamentar pode ser iniciada no primeiro período (INE, Censos 2021; ELH, 2021). O recurso ao agravamento do IMI pressupõe a delimitação de zonas de pressão urbanística (ZPU), nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, prevista para o período 2032-2036. Admite-se, contudo, testar no primeiro período (2026-2029) a

delimitação de uma pequena zona piloto, cuja avaliação deverá informar a decisão sobre a sua eventual extensão.

Medida 2.4 – Contribuição das operações urbanísticas privadas para habitação acessível. O PDM prevê a possibilidade de condicionar operações urbanísticas privadas de impacto relevante ao cumprimento de metas habitacionais. Esta medida propõe a operacionalização deste mecanismo, com critérios de proporcionalidade e transparência que evitem que se torne um desincentivo ao investimento privado (PDM, 2025).

Medida 2.5 – Agilização do licenciamento urbanístico para habitação. A facilitação da promoção privada de habitação depende, em larga medida, da celeridade e previsibilidade dos procedimentos urbanísticos. Esta medida propõe melhorar a eficiência do licenciamento de operações com fins habitacionais, em articulação com o regime decorrente do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (Simplex urbanístico) e mais recentemente com a entrada do DL nº 108/2026 de 29 de maio com entrada em vigor a 1 de outubro de 2026, através, nomeadamente: da desmaterialização e acompanhamento digital dos processos; da designação de um gestor de procedimento para operações habitacionais; da tramitação prioritária de operações de habitação a custos controlados e de arrendamento acessível; da disponibilização de informação prévia clara sobre parâmetros e condicionantes aplicáveis; e da monitorização dos prazos de decisão. Por depender sobretudo de recursos organizacionais, é executável no primeiro período (2026-2029).

Linha 3 – Promoção habitacional

Medida 3.1 – Execução dos projetos de habitação. A execução dos cinco projetos identificados no âmbito da ELH e desta Carta, dois loteamentos municipais, a parceria público-privada na Landeira, Bairro Álvaro Cunhal e a operação no Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga, constitui o núcleo de promoção direta de habitação a custos controlados. Estes projetos são desenvolvidos em detalhe na secção IV.2.

Medida 3.2 – Promoção da acessibilidade física nos alojamentos. A conjugação de uma população muito envelhecida com um parque construído antes da generalização das normas de acessibilidade cria um problema de inadequação que afeta uma proporção significativa dos residentes. Esta medida integra critérios de acessibilidade física nos programas de apoio à reabilitação, tornando as intervenções de melhoria de acessibilidade elegíveis para apoio prioritário (ELH, 2021; INE, Censos 2011).

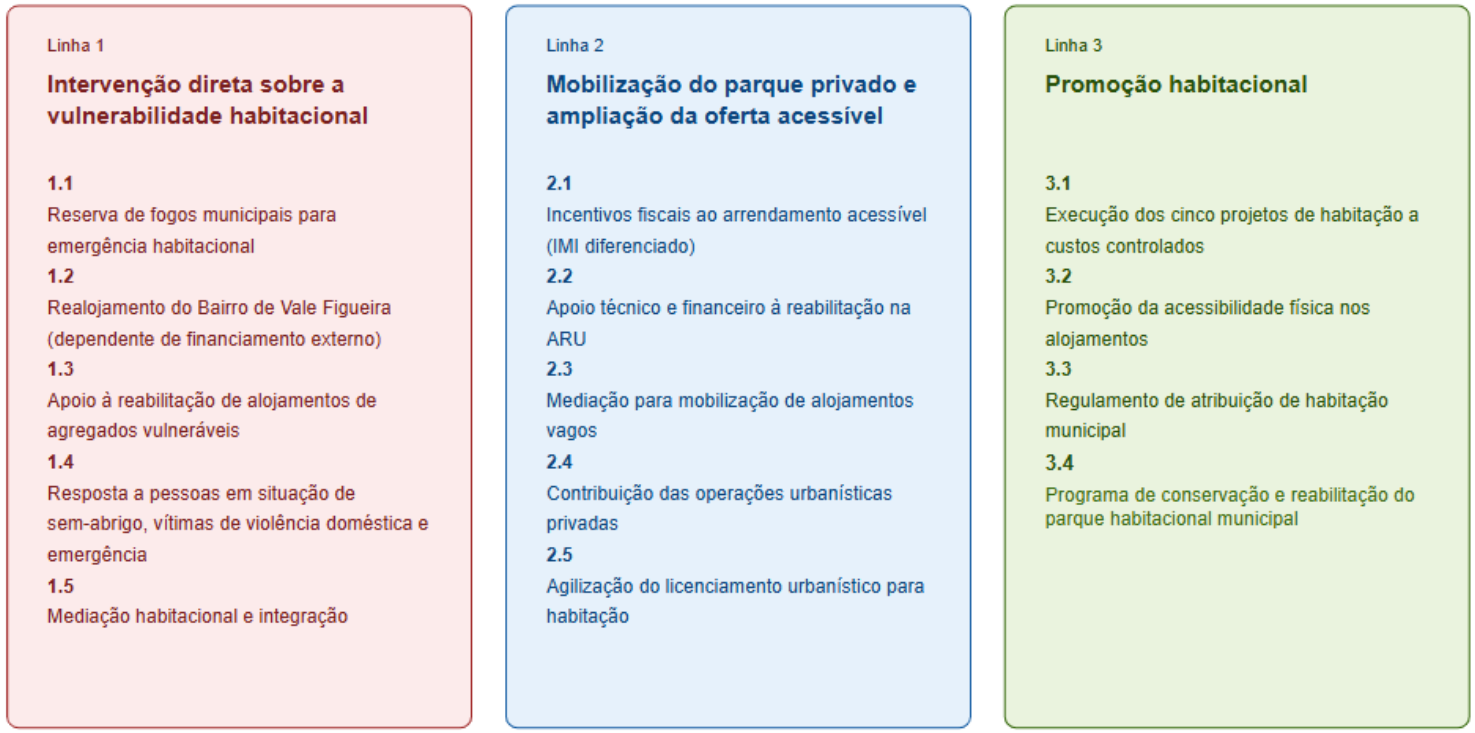


Figura IV.1. Principais linhas de ação e medidas associadas.
Fonte: Elaboração própria.

Medida 3.3 – Regulamentação municipal de acesso à habitação. O município procederá à elaboração ou revisão da regulamentação municipal aplicável aos diferentes regimes de acesso à habitação, designadamente o arrendamento apoiado, o arrendamento acessível e o alojamento temporário de emergência, estabelecendo critérios de acesso, prioridades de candidatura, prazos e condições de cada regime, de forma a reforçar a transparência do processo e a eficiência da gestão técnica municipal. A opção entre um regulamento único ou regulamentos autónomos para cada regime fica em aberto, para decisão futura no contexto próprio. Esta opção deverá ser ponderada em articulação com o Serviço de Desenvolvimento Social e com o gabinete jurídico do Município, admitindo-se, em particular, que o alojamento temporário de emergência seja objeto de regulamentação própria.

Medida 3.4 – Programa de conservação e reabilitação do parque habitacional municipal. Com 87,3% dos 63 fogos municipais construídos há pelo menos 26 anos e sem intervenções regulares de manutenção e conservação, esta medida propõe a realização de um levantamento técnico do estado de conservação dos imóveis, que permita identificar as necessidades de intervenção, estimar custos e estabelecer um programa faseado de manutenção e reabilitação, incluindo a melhoria da eficiência energética e da acessibilidade física. O levantamento deverá incluir, no mínimo, a caracterização das patologias construtivas, das condições de acessibilidade e de eficiência energética, das condições de habitabilidade e de ocupação dos agregados arrendatários, bem como a hierarquização das prioridades de investimento e a respetiva estimativa de custos, considerando que parte do parque remonta a 1982. A sua metodologia deverá ser aprofundada durante o período de consulta pública. O levantamento deverá ser realizado no primeiro período (2026-2029), ficando a execução das intervenções de maior escala dependente do financiamento disponível (Serviço de Desenvolvimento Social, CMVN, 2026).

IV.2. Projetos habitacionais em curso e previstos

Os cinco projetos municipais identificados assentam na bolsa de terrenos que a Câmara Municipal detém dentro do perímetro urbano e têm enquadramento direto no PDM. A localização de cada projeto deve ser verificada face às áreas de risco natural identificadas no PDM e no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.

Loteamento municipal em curso (IV.2.1). Destinado à criação de oferta de habitação a custos controlados em regime misto, de propriedade e arrendamento. A definição das tipologias deve refletir os perfis de carência

identificados, com particular atenção para jovens casais, famílias com filhos e trabalhadores locais.

Segundo loteamento municipal em fase de estudo (IV.2.2). Complementa o anterior. A sua programação será ajustada em função dos resultados do primeiro loteamento e da evolução da procura. Para esta operação, equaciona-se a possibilidade de adotar o modelo cooperativo, com cedência do solo municipal em direito de superfície a uma cooperativa de habitação, condicionada à manifestação do interesse organizado por parte de potenciais cooperantes.

Parceria público-privada na Landeira (IV.2.3). Combina solo municipal com investimento privado para criar oferta habitacional adaptada ao contexto desta freguesia. O modelo de parceria deve assegurar que uma parte da oferta criada é disponibilizada em regime de habitação a custos controlados.

Bairro Álvaro Cunhal (IV.2.4). Habitação a custos controlados numa área consolidada da cidade, com 9 edifícios e 72 frações, das quais entre 8 e 10 ficam para o município, em regime de arrendamento ou propriedade. Admite-se redução de taxas urbanísticas. A operação contribui simultaneamente para a requalificação do bairro e para o alargamento da oferta habitacional acessível.

Operação Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga (IV.2.5). Operação de habitação a custos controlados, com 10 frações destinadas a arrendamento acessível. Não se trata de renda apoiada: as rendas praticadas situam-se abaixo dos valores de mercado, mas asseguram a sustentabilidade da operação, sem subsidiação corrente. Esta operação complementa a oferta do município para agregados de rendimentos médios que não têm acesso ao mercado livre.

Beco Alexandre Braga. Reconversão para habitação de um imóvel municipal existente no Beco Alexandre Braga.

IV.2.1. Loteamento Municipal em curso

Descrição sumária	Loteamento municipal em curso, destinado à criação de oferta de habitação a custos controlados, em regime misto, de propriedade e arrendamento. A definição das tipologias deve refletir os perfis de carência identificados, com particular atenção para jovens casais, famílias com filhos e trabalhadores locais.
Objetivo estratégico	Objetivo estratégico 2 - Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população (Medida 3.1 - Execução dos projetos de habitação).
Perfil de carência abrangido	Jovens e agregados em fase de emancipação; trabalhadores e famílias de rendimento médio.
Entidade responsável	Câmara Municipal de Vendas Novas
Cronograma indicativo	1.º período de execução (2026-2029) - operação em curso
Potenciais fontes de financiamento	Orçamento Municipal

Parâmetros urbanísticos

Classificação do uso do solo	Espaços centrais do tipo I (EC I)
Índice de construção	0,7
Número de pisos / cércea máxima	2 + 1 abaixo da cota de soleira
Condicionantes aplicáveis (ARU, REN, RAN, áreas de risco)	

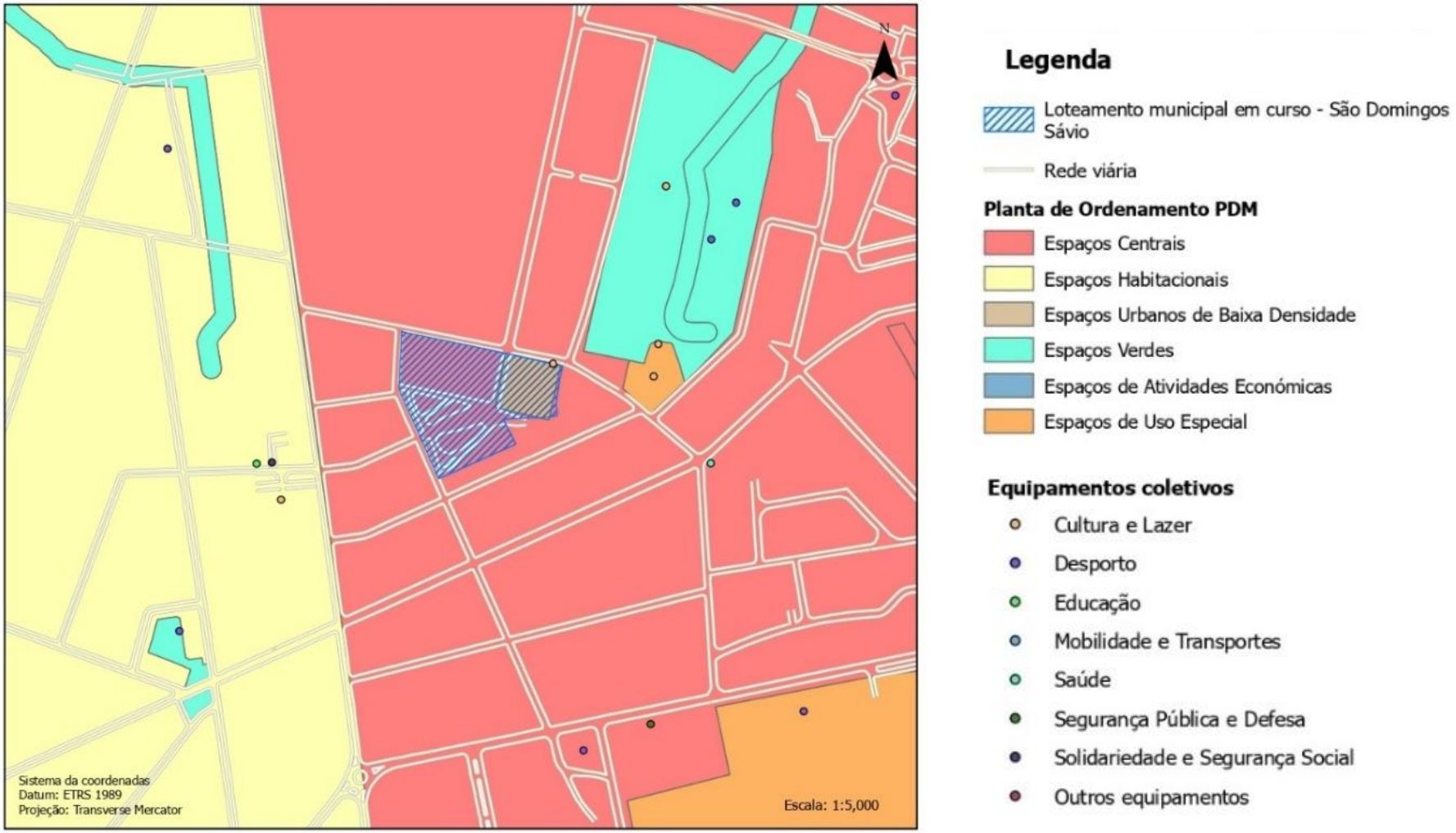


Figura IV.2. Loteamento municipal em curso – São Domingos Sávio
Fonte: Elaboração própria.

IV.2.2. Segundo Loteamento Municipal

Descrição sumária	Segundo loteamento municipal, em fase de estudo, complementar ao primeiro. A sua programação será ajustada em função dos resultados do primeiro loteamento e da evolução da procura. Para esta operação, equaciona-se a possibilidade de adotar o modelo cooperativo, com cedência de solo municipal em direito de superfície a uma cooperativa de habitação, condicionada à manifestação de interesse organizado por parte de potenciais cooperantes.
Objetivo estratégico	Objetivo estratégico 2 - Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população (Medida 3.1; articula-se também com a medida específica de criação de condições para participação do setor privado e cooperativo).
Perfil de carência abrangido	A confirmar em função do perfil dos cooperantes interessados; potencialmente jovens e agregados em fase de emancipação; trabalhadores e famílias de rendimento médio.
Entidade responsável	Câmara Municipal de Vendas Novas, com eventual cooperativa de habitação a constituir.
Cronograma indicativo	2.º período de execução (2030-2036); a preparação conceptual e regulamentar pode ser iniciada no 1.º período.
Potenciais fontes de financiamento	Cedência de solo municipal em direito de superfície (sem custo de aquisição); crédito bancário da cooperativa; eventual financiamento IHRU para habitação cooperativa.

Parâmetros urbanísticos

Classificação do uso do solo	Espaços habitacionais do tipo I (EH I)
Índice de utilização do solo	1,2
Número de pisos / cércea máxima	2 pisos + 1 abaixo da cota de soleira
Condicionantes aplicáveis (ARU, REN, RAN, áreas de risco)	



Figura IV.3. 2º loteamento municipal - Foro perdido
Fonte: Elaboração própria.

IV.2.3. Parceria público-privada na Landeira

Descrição sumária	Parceria público-privada que combina solo municipal com investimento privado, para criar oferta habitacional ao contexto da freguesia da Landeira. O modelo de parceria deve assegurar que uma parte da oferta criada é disponibilizada regime de habitação a custos controlados.
Objetivo estratégico	Objetivo estratégico 2 - Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população (Medida 3.1).
Perfil de carência abrangido	Residentes da freguesia da Landeira; perfil variável consoante a tipologia final.
Entidade responsável	Câmara Municipal de Vendas Novas, em parceria com promotor privado
Cronograma indicativo	2.º período de execução (2030-2036).
Potenciais fontes de financiamento	Investimento privado; eventual comparticipação pública fração de habitação a custos controlados.

Parâmetros urbanísticos

Classificação do uso do solo	Espaços habitacionais de tipo I (EH I)
Índice de utilização do solo	1,2
Número de pisos / cércea máxima	2 pisos + 1 abaixo da cota de soleira
Condicionantes aplicáveis (ARU, REN, RAN, áreas de risco)	

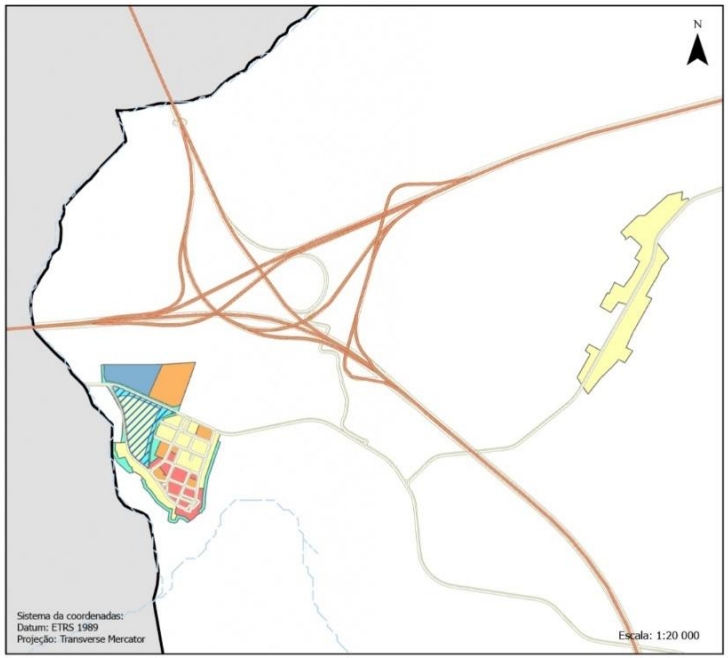


Figura IV.4. Parceria público-privada na Landeira
Fonte: Elaboração própria.



Figura IV.4.1. Parceria público-privada na Landeira (Ampliada)
Fonte: Elaboração própria.



V.2.4. Bairro Álvaro Cunhal

Descrição sumária	Operação de habitação a custos controlados numa área consolidada da cidade, com 9 edifícios e 72 frações, das quais entre 8 e 10 ficam para o município, em regime de arrendamento ou propriedade. Admite-se a redução de taxas urbanísticas. A operação contribui simultaneamente para a requalificação do bairro e para o alargamento da oferta de habitação acessível.
Objetivo estratégico	Objetivo estratégico 2 - Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população (Medida 3.1); articula-se também com o objetivo estratégico 3 - Reabilitar e qualificar o parque habitacional existente, pela componente de requalificação do bairro.
Perfil de carência abrangido	Trabalhadores e famílias de rendimento médio; perfil de vulnerabilidade a confirmar em função do regime de atribuição das frações municipais.
Entidade responsável	Câmara Municipal de Vendas Novas e promotor da operação.
Cronograma indicativo	1.º período de execução (2026-2029)
Potenciais fontes de financiamento	Orçamento Municipal; redução ou isenção de taxas urbanísticas.

Parâmetros urbanísticos

Classificação do uso do solo	Espaços centrais do tipo I (EC I)
Índice de ocupação do solo	0,7
Número de pisos / cércea máxima	4 abaixo da cota de soleira
Condicionantes aplicáveis (ARU, REN, RAN, áreas de risco)	

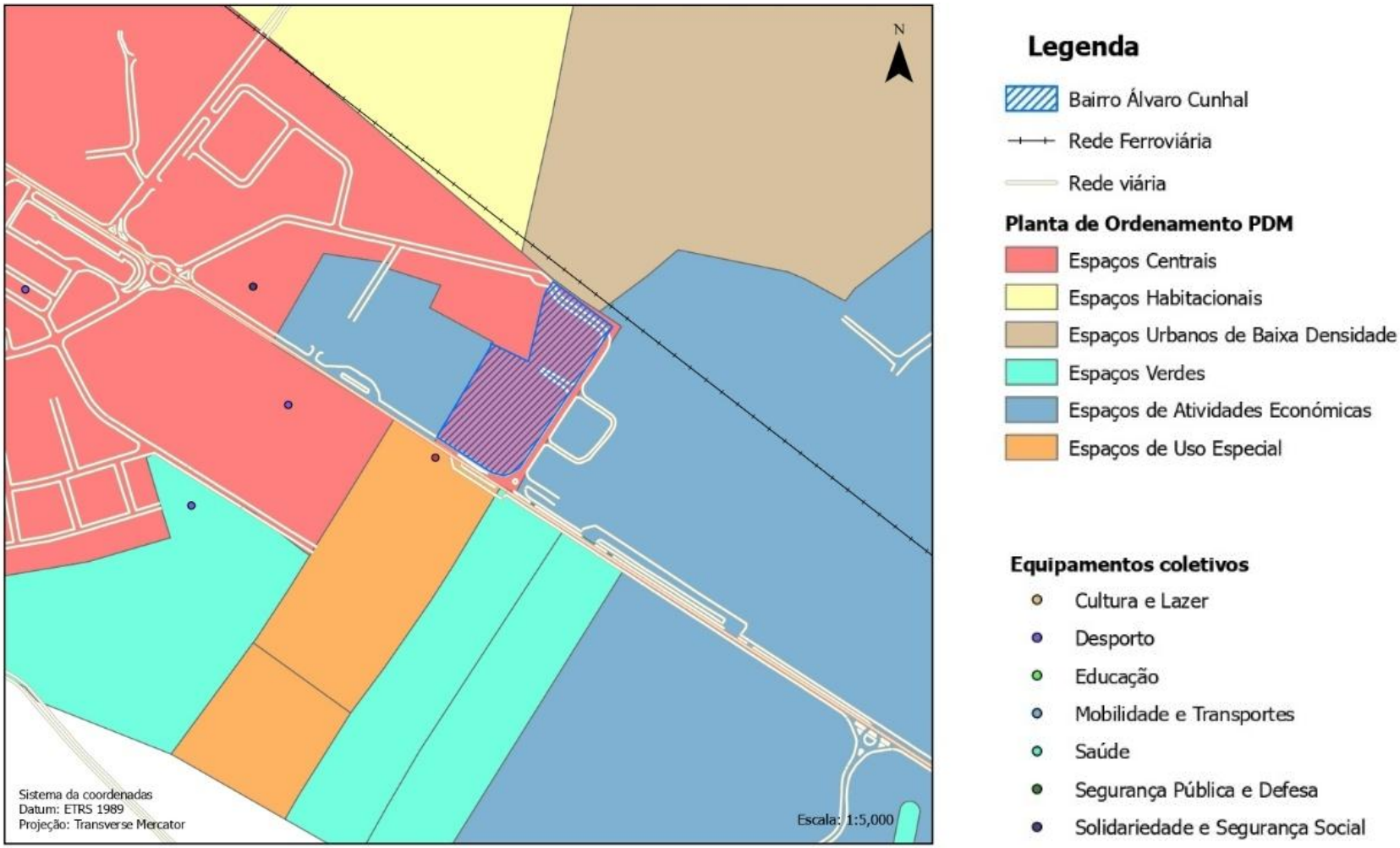


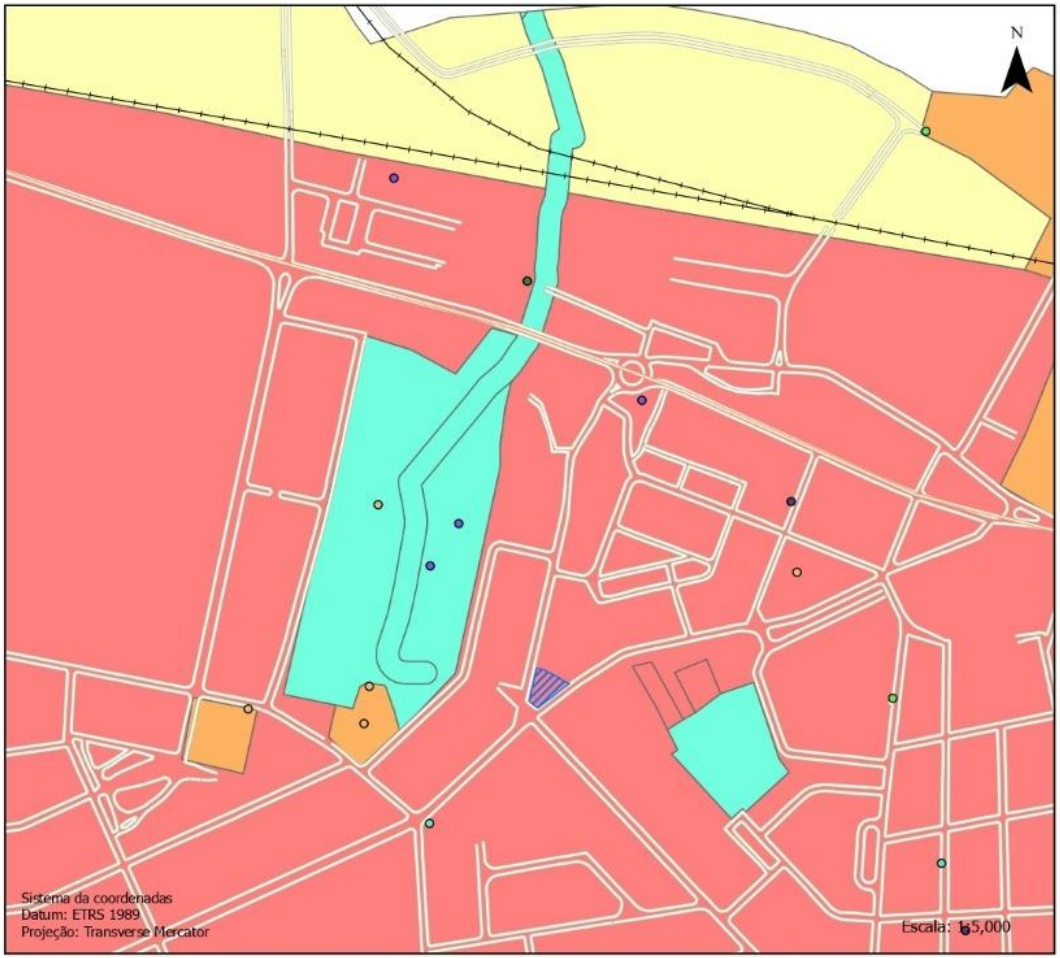
Figura IV.5. Bairro Álvaro Cunhal
Fonte: Elaboração própria.

IV.2.5. Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga

Descrição sumária	Operação de habitação a custos controlados, com 10 frações destinadas a arrendamento acessível. Não se trata de renda apoiada: as rendas praticadas situam-se abaixo dos valores de mercado, mas asseguram a sustentabilidade da operação, sem subsidiação corrente. Complementa a oferta do município para agregados de rendimentos médios que não têm acesso ao mercado livre.
Objetivo estratégico	Objetivo estratégico 2 - Ampliar a oferta de habitação acessível para fixar e atrair população (Medida 3.1).
Perfil de carência abrangido	Trabalhadores e famílias de rendimento médio.
Entidade responsável	Câmara Municipal de Vendas Novas
Cronograma indicativo	1.º período de execução (2026-2029) - operação em curso
Potenciais fontes de financiamento	Orçamento Municipal (investimento inicial).

Parâmetros urbanísticos

Classificação do uso do solo	Espaços centrais do tipo I (EC I)
Índice de construção	0,7
Número de pisos / cércea máxima	3 + 2 abaixo da cota de soleira
Condicionantes aplicáveis (ARU, REN, RAN, áreas de risco)	



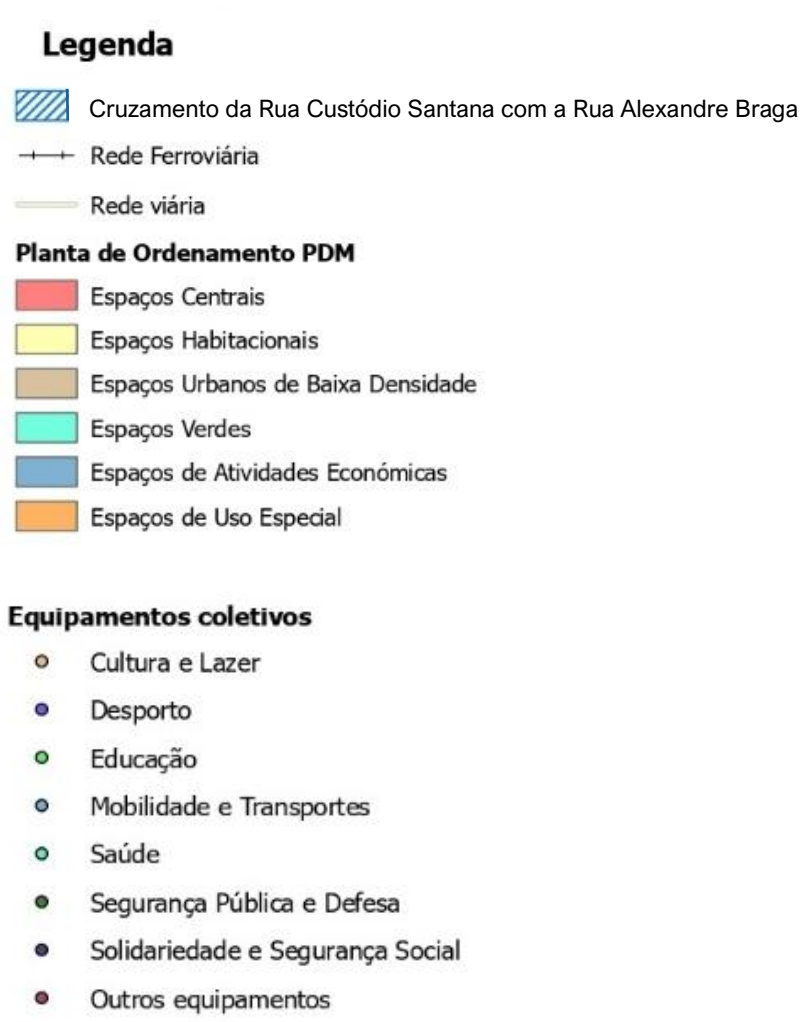


Figura IV.6. Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga.
Fonte: Elaboração própria.

IV.3. Modelos de intervenção e sustentabilidade económico-financeira

A Carta não aposta num único modelo de promoção habitacional. A experiência nacional e europeia mostra que a promoção pública direta, a implementação de modelo cooperativos e parcerias público-privadas têm lógicas, vantagens e limitações distintas, e que a sua combinação é frequentemente mais eficaz do que a dependência exclusiva de um único modelo. No contexto de Vendas Novas, onde os recursos municipais são limitados e a escala das necessidades exige mobilização alargada de recursos, a diversificação dos modelos de intervenção é uma condição de viabilidade da Carta.

Promoção pública direta

O modelo de promoção pública direta, em que o município é o promotor e o proprietário da habitação que disponibiliza em regime de arrendamento apoiado ou acessível, oferece o maior grau de controlo sobre as condições de acesso e os preços praticados, e é o mais adequado para as situações de maior vulnerabilidade.

Do ponto de vista da sustentabilidade económico-financeira, este modelo exige investimento inicial significativo na aquisição ou disponibilização de terreno, na construção ou reabilitação e na gestão do parque, que o município tem de suportar, pelo menos parcialmente, com recursos próprios ou com financiamento externo. As receitas de arrendamento, a preços sociais ou acessíveis, raramente cobrem os custos de amortização do investimento inicial, o que implica que a sustentabilidade do modelo depende de subsídios públicos recorrentes ou de financiamento não reembolsável.

No contexto de Vendas Novas, a viabilidade da promoção pública direta assenta em três fatores: a disponibilidade de terrenos municipais, que elimina o custo de aquisição de solo; o acesso a financiamento externo; e a gestão eficiente do parque resultante, que deve ser dimensionado em função da capacidade de gestão dos serviços municipais.

Modelo cooperativo

O modelo cooperativo, em que os futuros moradores se organizam em cooperativa para promover a construção ou reabilitação dos seus próprios alojamentos, tem uma tradição reconhecida na habitação acessível em Portugal e na Europa, com vantagens específicas em contextos de procura organizada e capacidade de auto-organização da comunidade.

Do ponto de vista da sustentabilidade, o modelo cooperativo distribui os custos de promoção pelos futuros moradores, reduzindo a dependência de

financiamento público e eliminando a margem de lucro do promotor privado. Isto permite, em teoria, obter habitação a preços inferiores aos do mercado com qualidade comparável. A viabilidade económica do modelo depende, no entanto, de condições que nem sempre estão reunidas: capacidade organizativa e financeira dos membros da cooperativa, acesso a crédito bancário em condições favoráveis, e disponibilidade de terreno a custo reduzido ou nulo. No contexto de Vendas Novas, o modelo cooperativo apresenta potencial, mas também limitações. A bolsa de terrenos municipais pode ser disponibilizada em regime de direito de superfície para cooperativas de habitação, eliminando o custo de aquisição de solo e tornando o modelo economicamente mais viável. A dimensão do município e a dispersão dos potenciais interessados colocam desafios organizativos que não devem ser subestimados. A Carta prevê a aplicação preferencial deste modelo no segundo loteamento municipal, condicionada à manifestação de interesse organizado por parte de potenciais cooperantes.

Parceria público-privada

No modelo de parceria público-privada, o município disponibiliza solo ou edificado e um promotor privado assume os custos de construção ou reabilitação e a gestão do parque resultante, em troca de contrapartidas definidas contratualmente. Este modelo permite mobilizar investimento privado para fins habitacionais sem consumir capacidade financeira municipal, mas exige um desenho contratual cuidadoso que assegure que os objetivos públicos são efetivamente cumpridos.



Figura IV.7. Modelos de intervenção.
Fonte: Elaboração própria.

Do ponto de vista da sustentabilidade, o modelo é financeiramente viável para o promotor privado quando os valores praticados são suficientes para reaver o investimento realizado, incluindo os custos de construção ou reabilitação, a gestão do parque e a remuneração do capital, quando aplicável.A parceria público-privada prevista para a Landeira é um teste ao funcionamento deste modelo no contexto específico do município. A sua avaliação no âmbito da revisão intercalar de 2029 deve informar as decisões sobre a replicação ou adaptação do modelo noutras operações.

Combinação de modelos

Na prática, as operações habitacionais mais robustas tendem a combinar elementos de mais do que um modelo. A cedência de solo municipal em direito de superfície a uma cooperativa, com orientação municipal e acesso a financiamento bancário favorável, é uma combinação possível. Uma parceria público-privada em que o município entra com o terreno e o privado com a construção, mas em que parte dos fogos é cedida ao município para arrendamento social, é outra. A Carta não prescreve um modelo único. Estabelece os princípios de controlo público das condições de acesso, preços acessíveis e sustentabilidade de longo prazo, e deixa margem para que a forma concreta de cada operação seja definida em função das condições específicas de cada projeto e dos parceiros disponíveis.

IV.4. Articulação com os instrumentos de gestão territorial

A Carta articula-se diretamente com o PDM de Vendas Novas, aprovado em 2025. As disposições com efeitos no uso do solo ou que implicam alterações aos parâmetros urbanísticos são integradas no PDM através dos procedimentos de alteração previstos no RJIGT.

As adaptações a introduzir ou confirmar no PDM em articulação com a Carta incluem a identificação dos solos municipais afetos aos projetos de promoção habitacional; a operacionalização dos mecanismos de cedência para fins habitacionais em operações urbanísticas de impacto relevante, nos termos da Medida 2.4; e a verificação da compatibilidade entre as áreas de intervenção previstas na ARU e as condicionantes de risco natural.

A ARU, com cerca de 200 ha de área de intervenção, abrangendo o núcleo consolidado da cidade, é o instrumento de suporte às intervenções de reabilitação do parque privado previstas na Linha 2. A Carta propõe a intensificação da sua utilização, através do aconselhamento e orientação

aos proprietários e da articulação com os programas nacionais de incentivo à reabilitação.

A localização de todas as operações habitacionais previstas deve ser verificada face às áreas de risco natural identificadas no PDM, em particular o risco de incêndio rural, inundação e ondas de calor, articulando com o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil. Esta verificação é condição de viabilidade das operações e não pode ser relegada para fases posteriores de projeto.

IV.5. Programação temporal e financeira

Primeiro período: 2026-2029

O primeiro período concentra as medidas executáveis com os recursos e instrumentos já disponíveis: arranque e execução do primeiro loteamento municipal; preparação e início da operação Bairro Álvaro Cunhal e da operação no Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga; a preparação da regulamentação municipal de acesso à habitação (Medida 3.3); a criação do sistema permanente de sinalização e registo das carências habitacionais (Medida 1.6); o levantamento técnico do estado de conservação do parque habitacional municipal (Medida 3.4); a agilização do licenciamento urbanístico para habitação (Medida 2.5); a organização das respostas de alojamento urgente e temporário (Medida 1.1); o início gradual, ainda que parcial, do realojamento das famílias do Bairro de Vale Figueira (Medida 1.2); e o teste de uma zona piloto de pressão urbanística (Medida 2.3).

Segundo período: 2030-2036

O segundo período contempla as operações de maior envergadura, bem como medidas cuja execução é diferida por insuficiência de recursos técnicos e financeiros da Câmara Municipal no período imediato: o segundo loteamento municipal; a conclusão do realojamento das famílias do Bairro de Vale Figueira; o lançamento do programa de mediação para mobilização de alojamentos vagos; a eventual delimitação de zonas de pressão urbanística (2032-2036); as operações de maior escala de reabilitação urbana; a operacionalização do balcão de apoio à reabilitação na ARU; o reforço dos apoios ao arrendamento; e o lançamento do serviço de mediação habitacional. A programação detalhada deste período será definida na avaliação intercalar de 2029, em função dos resultados do primeiro período e do quadro de financiamento disponível.

Modelo de financiamento

O modelo de financiamento da Carta é misto por necessidade e por opção. Por necessidade, porque a escala das intervenções excede a capacidade de financiamento exclusivamente municipal. Por opção, porque a combinação de recursos públicos, cooperativos e privados produz resultados mais robustos e sustentáveis do que a dependência de uma única fonte. Os recursos municipais próprios são mobilizados para as medidas de menor



Figura IV.8. Medidas do programa de ação, distribuídas pelos dois períodos de execução (2026-2029 e 2030-2036).
Fonte: Elaboração própria.

custo e maior urgência, nomeadamente com aconselhamento, orientação e apoio informativo, a mediação e os incentivos fiscais, bem como para a

comparticipação nas operações que exigem contrapartida municipal. O financiamento externo, nacional e europeu, é indispensável para as operações de maior dimensão.

A concretização da Carta exige, contudo, que o município adote uma atuação de antecipação, e não predominantemente reativa e condicionada pela abertura de oportunidades de financiamento. Para tal, importa assegurar: a articulação entre as diferentes áreas de intervenção municipal (planeamento e gestão territorial, habitação, ação social, equipamentos e espaço público, infraestruturas e transportes) e a afetação dos recursos técnicos, financeiros e organizacionais necessários; uma estratégia ativa de identificação e mobilização de fontes de financiamento e de apoios públicos, nacionais e europeus, complementada, sempre que possível, por parcerias com os setores cooperativo e privado para a promoção de habitação e arrendamento acessíveis; a identificação atempada das necessidades, a definição de prioridades e a preparação antecipada de projetos, de modo a dispor de uma carteira de operações suficientemente amadurecidas para responder com celeridade aos instrumentos de financiamento que venham a ser disponibilizados; e a monitorização sistemática das ações previstas, que permita acompanhar a sua execução, avaliar resultados e ajustar prioridades e recursos (capítulo V).

Neste plano, a Carta posiciona-se como instrumento de preparação para futuras candidaturas a financiamento. Um diagnóstico rigoroso, uma estratégia coerente e um programa de ação fundamentado são condições necessárias para aceder a linhas de financiamento que exigem precisamente este tipo de enquadramento. O Plano Europeu para a Habitação Acessível, apresentado pela Comissão Europeia em dezembro de 2025, é um exemplo relevante: estruturado em torno de quatro pilares, reforço da oferta, financiamento, reformas estruturais e apoio aos grupos mais vulneráveis, este plano prevê a criação de uma Plataforma Pan-Europeia de Investimento em cooperação com o Banco Europeu de Investimento e bancos de fomento nacionais e regionais, a mobilização de 10 mil milhões de euros através do InvestEU em 2026 e 2027, e a revisão das regras de auxílios de Estado que permitirá aos Estados-Membros financiar projetos de habitação acessível sem necessidade de autorização prévia da Comissão. A revisão das regras da UE em matéria de auxílios estatais facilitará o apoio financeiro dos Estados-Membros à habitação social e a preços acessíveis, abrindo perspetivas para operações de promoção municipal que até recentemente enfrentavam restrições no enquadramento dos auxílios de Estado. A tradução destas linhas em

instrumentos concretos acessíveis aos municípios portugueses dependerá da forma como o governo nacional as incorporar no quadro nacional de financiamento habitacional, processo que está ainda em desenvolvimento no horizonte desta Carta.

As fichas de medida do Anexo I detalham, para cada medida, a estimativa de custo, o cronograma indicativo e as fontes de financiamento potenciais, assegurando a rastreabilidade da execução e a transparência na gestão dos recursos

V. MONITORIZAÇÃO E GOVERNANÇA

V.1. Indicadores de acompanhamento

Conjunto de indicadores mensuráveis com os meios municipais disponíveis, organizados por cinco grupos temáticos que correspondem diretamente à estrutura da Carta.

A. **Dinâmica demográfica:** taxa de crescimento efetivo, taxa bruta de natalidade, proporção de população com 65 ou mais anos, proporção de população de nacionalidade estrangeira, densidade populacional.

B. **Contexto socioeconómico:** poder de compra per capita, taxa de desemprego jovem, proporção de agregados unipessoais com 65 ou mais anos, coeficiente de Gini do rendimento bruto.

C. **Acesso à habitação:** valor mediano das vendas por m^2, valor mediano das rendas por m^2, número de novos contratos de arrendamento, proporção de alojamentos sobrelotados, proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento. número de candidaturas a habitação municipal, número de situações de carência habitacional registadas (Medida 1.6), número de agregados beneficiários de RSI com carência habitacional e montante dos apoios económicos municipais associados à habitação.

D. **Parque habitacional:** índice de envelhecimento dos edifícios, proporção de alojamentos com necessidade de reparação, proporção de alojamentos vagos, proporção de alojamentos locais, número de fogos licenciados para habitação (construção nova e reabilitação) e de licenças efetivamente levantadas, prazo médio de decisão dos procedimentos de licenciamento para habitação, e estado de conservação do parque habitacional municipal.

E. **Habitat e mobilidade:** proporção da população que usa transporte coletivo nas deslocações pendulares, proporção que usa modo pedonal, tempo de acesso a equipamentos de saúde e educação.

Os valores de referência são os dos Censos 2021 e o PDM e, para os indicadores de base municipal, os dados dos serviços municipais de 2026. Os indicadores de certificação energética e emissões de gases com efeito de estufa são registados como indicadores de contexto, sem metas definidas nesta fase.

V.2. Modelo de governança

A implementação da Carta é coordenada pelos serviços municipais com competência em habitação e ordenamento do território, sob a tutela do executivo camarário. O modelo de governança assenta em três níveis.

Ao nível político, o executivo camarário é responsável pela aprovação das medidas e pela afetação dos recursos necessários, reportando à Assembleia Municipal com periodicidade anual sobre o estado de execução da Carta.

Ao nível técnico, a coordenação da execução e monitorização é assegurada pelos serviços municipais, em articulação com o IHRU para as medidas de financiamento público.

Ao nível operacional, cada medida identificada nas fichas do Anexo I tem uma entidade responsável designada, um prazo e uma fonte de financiamento, garantindo a rastreabilidade da execução.

A participação pública, entendida como elemento substantivo da qualidade das decisões e não como mero requisito formal, é assegurada nos termos descritos na secção ~~[n.º da secção]~~I.3, incluindo a consulta pública prevista no Código do Procedimento Administrativo, a auscultação dos órgãos das duas freguesias no processo de aprovação da Carta, e sessões de auscultação no momento da avaliação intercalar de 2029 e da revisão completa de 2033, envolvendo residentes, associações locais, promotores privados e outros parceiros relevantes.

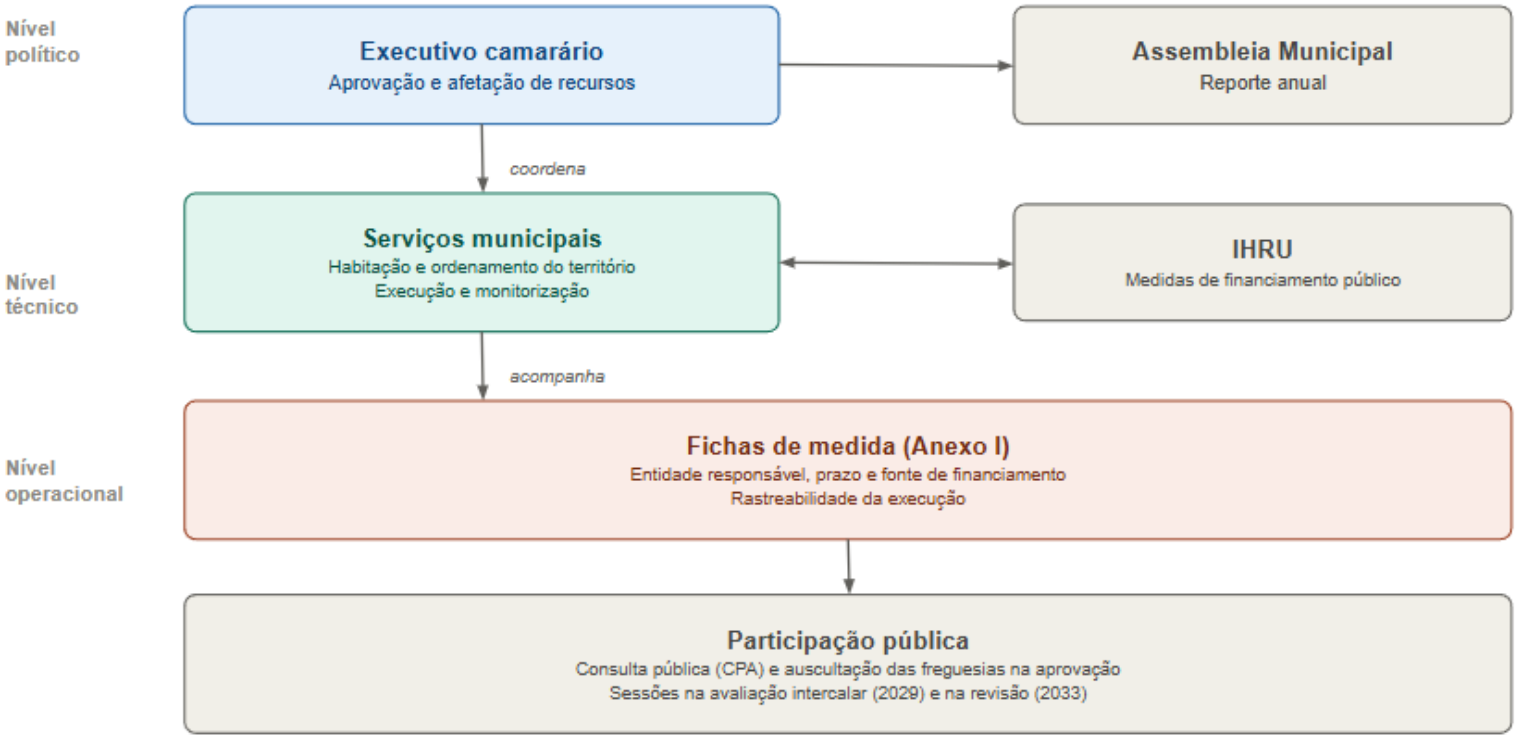


Figura V.1. Articulação entre as diferentes estruturas de governança.
Fonte: Elaboração própria.

V.3. Mecanismo de revisão

A monitorização da Carta assenta em três momentos complementares, com propósito e alcance distintos.

O acompanhamento anual, já previsto no modelo de governança (V.2), assegura o reporte regular à Assembleia Municipal sobre o estado de execução das medidas e a evolução dos indicadores identificados em V.1, permitindo identificar precocemente desvios face ao programado, sem implicar uma revisão do documento.

A avaliação intercalar, prevista para 2029, corresponde ao final do primeiro período de execução (2026-2029) e constitui o momento central de verificação da Carta. Compete aos serviços municipais analisar o grau de execução das medidas do primeiro período, a evolução dos indicadores de V.1 face aos valores de referência, e a adequação das medidas previstas para o segundo período (2030-2036) às condições entretanto verificadas, nomeadamente a disponibilidade de recursos técnicos e financeiros municipais. É nesta avaliação que se define a programação detalhada do segundo período, conforme estabelecido na secção IV.5, incluindo o lançamento das medidas cuja execução foi diferida por insuficiência de recursos no primeiro período. A avaliação intercalar inclui uma sessão de auscultação pública.

A revisão completa, prevista para 2033, corresponde a uma atualização integral do diagnóstico, da visão, dos objetivos estratégicos e do programa de ação, seguindo um processo semelhante ao que deu origem à presente Carta. Esta revisão deve considerar a evolução entretanto registada nos indicadores de V.1, os resultados da avaliação intercalar de 2029, e eventuais alterações ao contexto legal, territorial ou socioeconómico do município, incluindo alterações ao PDM. Tal como a avaliação intercalar, inclui uma sessão de auscultação pública.

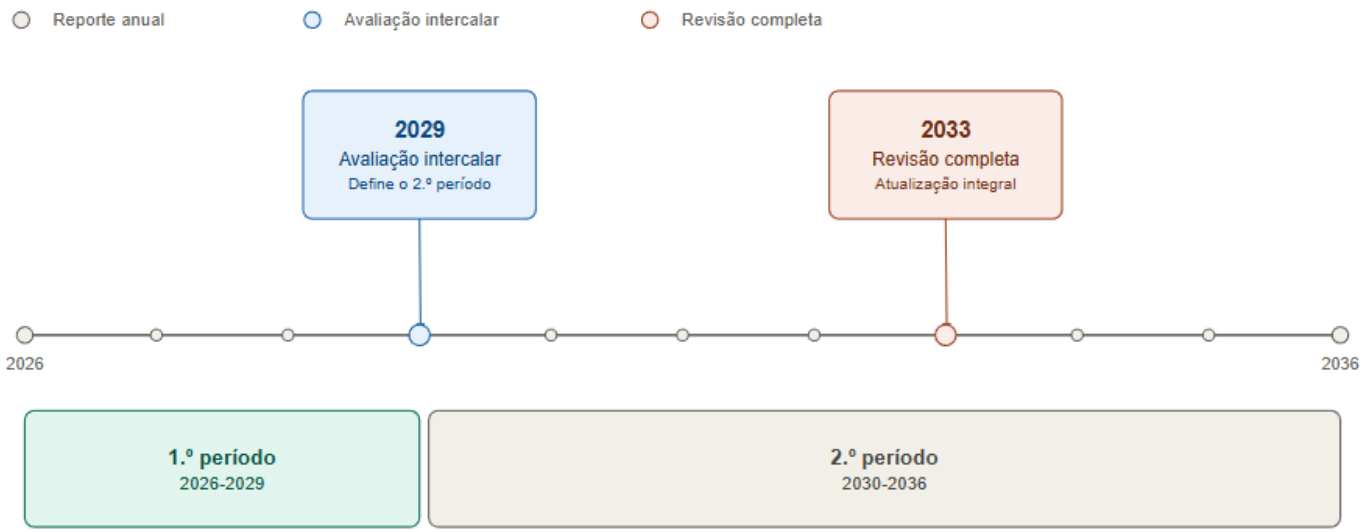


Figura V.2. Mecanismo de revisão da Carta.
Fonte: Elaboração própria.

Os resultados da monitorização são partilhados com a equipa de revisão do PDM sempre que relevante, assegurando a coerência entre os dois instrumentos ao longo do horizonte temporal da Carta, em particular nos momentos de avaliação intercalar e revisão completa, dado que eventuais ajustamentos aos instrumentos de gestão territorial, nos termos discutidos no capítulo I, tanto podem condicionar as opções habitacionais da Carta como ser por ela informados.

ACRÓNIMOS

AEVN Agrupamento de Escolas de Vendas Novas.
AML: Área Metropolitana de Lisboa.
ARU: Área de Reabilitação Urbana.
BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação.
CiTUA / IST-ID: Centro para a Inovação em Território, Urbanismo e Arquitetura /Instituto Superior Técnico – Investigação e Desenvolvimento
CLAS: Conselho Local de Ação Social.
CPA: Código do Procedimento Administrativo.
CPCJ: Comissão de Proteção de Crianças e Jovens.
DDSDS: Divisão de Desporto, Saúde e Desenvolvimento Social.
DGPJ-SIEJ: Direção-Geral da Política de Justiça - Sistema de Informação de Estatísticas da Justiça.
ELH: Estratégia Local de Habitação.
GEP: Gabinete de Estratégia e Planeamento.
IAS: Indexante dos Apoios Sociais.
IHRU: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.
IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis.
INE: Instituto Nacional de Estatística.
IRS: Mencionado no quadro de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado.
LBH: Lei de Bases da Habitação.
MTSSS: Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social.
NGPH: Nova Geração de Políticas de Habitação.
NUTS: Utilizado como referência territorial (NUTS III Alentejo Central).
PDM: Plano Diretor Municipal.
PhD: Doutoramento.
PMEPC: Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.
PNH: Programa Nacional de Habitação.
RAN: Reserva Agrícola Nacional.
REN: Reserva Ecológica Nacional.
RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
UE: União Europeia

FIGURAS E QUADROS

I.ENQUADRAMENTO E METODOLOGIA
Figura I.1. Enquadramento territorial do município
Figura I.2. Articulação com o sistema de gestão territorial
Figura I.3. Modelo de governança da Carta

II. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL
Figura II.1. Perímetro urbano e Área de Reabilitação Urbana
Figura II.2. Densidade populacional
Figura II.3. Pirâmide etária: Vendas Novas
Figura II.4. Cenários de projeção até 2040
Figura II.4.A Projeção demográfica simplificada com base em 2025, face aos cenários do PDM (base 2021).
Figura II.5. Evolução da população estrangeira
Figura II.6. Parque industrial e empresas com mais de 50 trabalhadores
Figura II.7. Localização do parque habitacional municipal
Figura II.8. Localização do Bairro de Vale Figueira
Figura II.9. Localização dos terrenos municipais
Figura II.10. Matriz de diagnóstico estratégico

III. VISÃO E OBJETIVOS
Figura III.1. Objetivos estratégicos

IV. PROGRAMA DE AÇÃO
Figura IV.1. Principais linhas de ação e medidas associadas
Figura IV.2. Loteamento municipal em curso – São Domingos Sávio
Figura IV.3. 2º Loteamento municipal - Foro perdido
Figura IV.4. Parceria público-privada na Landeira

Figura IV.4.1. Parceria público-privada na Landeira (Ampliada)
Figura IV.5. Bairro Álvaro Cunhal
Figura IV.6. Cruzamento da Rua Custódio Santana com a Rua Alexandre Braga
Figura IV.7. Modelos de intervenção
Figura IV.8. Medidas do programa de ação, distribuídas pelos dois períodos de execução (2026-2029 e 2030-2036)

V. MONITORIZAÇÃO E GOVERNANÇA
Figura V.1. Articulação entre as diferentes estruturas de governança**.**
Figura V.2. Mecanismo de revisão da Carta**.**

II. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Quadro II.1. Distribuição dos alojamentos por ocupação (residência habitual, uso sazonal, vagos).
Quadro II.2. Edifícios por época de construção.
Quadro II.3. Índice de envelhecimento dos Edifícios.
Quadro II.3.1. Índice de envelhecimento dos Edifícios.
Quadro II.4. Alojamentos com necessidades de reparação.
Quadro II.5. Evolução da população 2001-2021.
Quadro II.6. Taxa de crescimento efetivo.
Quadro II.7. Taxa bruta de natalidade.
Quadro II.8. Densidade populacional.
Quadro II.8.A. Projeção demográfica simplificada com base em 2025.
Quadro II.9. Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira.
Quadro II.10. Poder de compra.
Quadro II.11. Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado por agregado fiscal.
Quadro II.12. Proporção de agregados domésticos privados unipessoais com pessoas de 65 ou mais anos de idade.
Quadro II.13. Movimentos pendulares.
Quadro II.14. Proporção de alojamentos sobrelotados.
Quadro II.15. Proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento.
Quadro II. 15. A. Agregados beneficiários de RSI e registos de carência habitacional (2024-2026).
Quadro II.16. Evolução do valor mediano de vendas por m^2 (Vendas Novas, Alentejo Central, Portugal).
Quadro II.17. Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses.
Quadro II.18. Evolução do valor mediano de rendas por m^2 (Vendas Novas, Alentejo Central, Portugal).
Quadro II.19. Escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado.
Quadro II.19.A. Distribuição dos agregados fiscais de Vendas Novas por escalão de rendimento, face ao limiar de sustentabilidade da renda (2021).
Quadro II.19.B. Processos SAAS/RSI com problemática habitacional. Universos potencialmente sobrepostos, não devendo ser somados.
Quadro II.19.C. Apoios económicos municipais associados à habitação (2024-2026).

ANEXOS

Anexo I – Caracterização estatística de suporte

Território	Município de Vendas Novas						
DIMENSÃO	**Subdimensão**	**Indicador**	**un.**	**registo**	**média NUTS III**	**média NUTS II**	**média nacional**
Dinâmicas demográficas, sócio-económicas e sócio-territoriais	Indivíduos residentes	Total da população residente	n.º				
		Taxa de crescimento efetivo	%	47	Acima	Acima	Abaixo
		Taxa bruta de natalidade	‰	5,70	Abaixo	Abaixo	Abaixo
		Proporção de população residente de nacionalidade estrangeira	%	3,01	Em linha	Abaixo	Muito abaixo
		Proporção da população residente com mais de 65 anos	%	29,52	Acima	Acima	Muito acima
		Densidade populacional	N.º/ km²	50,56	Muito acima	Muito acima	Muito abaixo
	Agregados domésticos privados	Total de agregados domésticos privados	n.º	4 671			
		Proporção de agregados com 1 ou 2 pessoas	%	61,31	Em linha	Em linha	Acima
	Perfil sócio-económico	Poder de compra per capita	n. a.	92,97	Em linha	Acima	Muito abaixo
		Taxa de desemprego jovem	%	13,05	Abaixo	Muito abaixo	Muito abaixo
		Proporção de agregados domésticos privados unipessoais com mais de 65 anos	%	15,61	Em linha	Em linha	Acima
		Coeficiente de Gini	%	40,10	Em linha	Abaixo	Muito Abaixo
	Movimentos pendulares	Proporção da população residente empregada ou estudante que entra no município	%	12,57	Muito acima	Muito acima	
		Proporção da população residente empregada ou estudante que sai do município	%	17,40	Muito acima	Muito acima	
		Duração média dos movimentos pendulares da população residente empregada ou estudante	min.	18,67	Acima	Acima	Abaixo
Caraterização do parque habitacional	Edifícios	Total de edifícios clássicos	n.º	5 206			
		Índice de envelhecimento do edificado	n. a.	1871,20	Abaixo	Em linha	Muito acima
	Alojamentos familiares clássicos	Total de alojamentos familiares clássicos	n.º	6 418			
		Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	%	72,76	Muito acima	Muito acima	Acima
		Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos	%	15,70	Em linha	Em linha	Acima
		Proporção de alojamentos familiares clássicos com necessidades de reparação	%	31,00	Muito acima	Muito abaixo	Muito abaixo
	Alojamento Local	Total de camas em alojamento Local	n.º	55			
Carências habitacionais	Valores das vendas e das rendas	Valor mediano das vendas de alojamentos familiares	€/m²	1499	Muito acima	Muito acima	Muito abaixo
		Valor mediano das rendas de arrendamento de alojamentos familiares	€/m²	5,64	Em linha	Em linha	Muito abaixo
		Proporção de alojamentos sobrelotados	%	9,77	Em linha	Em linha	Abaixo
		Proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento	%	3,11	Abaixo	Muito abaixo	Muito abaixo

Nota: todos os dados são referentes a 2021

Anexo II – Indicadores e fatores críticos

Indicadores dos estudos de base

Dimensão	Subdimensão	Indicador	Fatores Críticos
Dinâmicas demográficas, sócio-económicas e sócio-territoriais	Indivíduos residentes	Total da população residente	A) Estagnação e envelhecimento populacional
		Taxa de crescimento efetivo	
		Taxa bruta de natalidade	
		Proporção de população residente de nacionalidade estrangeira	
		Proporção da população residente com mais de 65 anos	
		Densidade populacional	
	Agregados domésticos privados	Total de agregados domésticos privados	
		Proporção de agregados com 1 ou 2 pessoas	
	Perfil sócio-económico	Poder de compra per capita	B) Fragilidade económica e baixa atratividade
		Taxa de desemprego jovem	
		Proporção de agregados domésticos privados unipessoais com mais de 65 anos	
		Coeficiente de Gini	
	Movimentos pendulares	Proporção da população residente empregada ou estudante que entra no município	C) Dependência funcional e perda de autonomia territorial (desarticulação entre habitação e emprego)
		Proporção da população residente empregada ou estudante que sai do município	
		Duração média dos movimentos pendulares da população residente empregada ou estudante	
Caraterização do parque habitacional	Edifícios	Total de edifícios clássicos	D) Degradação das condições de habitabilidade
		Índice de envelhecimento do edificado	
	Alojamentos familiares clássicos	Total de alojamentos familiares clássicos	E) Subutilização e ineficiência do parque habitacional
		Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	
		Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos	
		Proporção de alojamentos familiares clássicos com necessidades de reparação	
		Alojamentos familiares clássicos construídos por época de construção	
	Alojamento local	Total de camas em alojamento Local	
Carências habitacionais	Valores das vendas e das rendas	Valor mediano das vendas de alojamentos familiares	F) Desajuste entre o mercado e a estrutura de rendimentos
		Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	
		Agregados fiscais por escalão de rendimento	
		Proporção de alojamentos sobrelotados	G) Condições indginas e situações em sisco de não ter acesso a habitação adequada
		Proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento	

Anexo III – Construção de Cenários

CONSTRUÇÃO DE CENÁRIOS

	Identificação dos Indicadores	Descrição	Observações	Resolução Territorial	Base Zero | Total Município	CENÁRIO 1 registo	CENÁRIO 1 tipologia de indicador	CENÁRIO 1 justificação	CENÁRIO 2 registo	CENÁRIO 2 justificação
OFERTA	**TOTAL | OFERTA**				**2 944**	**1 407**			**667**	
	SUBTOTAL TEMPO 0 + TEMPO 1				**1 561**	**715**			**667**	
	TEMPO 0 | OFERTA 'INSTALADA' | ***PRESENTE***				**1 430**	**524**			**607**	
	1.1 Parque Público Municipal Habitacional	Número total de alojamentos existentes no Parque Público Municipal		Localização precisa	73	18	**estático** (corresponde aos fogos atuais que constituem o parque habitacional municipal)	considerando uma rotação de 25% do parque habitacional até 2036	0	Considerando que todo o parque habitacional municipal é ocupado
	1.2 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Número total de AFC de residência habitual (excluindo os alojamentos do Parque Público Municipal)		Subseção + Freguesia	4 669	*é um indicador base que suporta os indicadores dos cenários*				
	1.3 Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	Número total de AFC vagos ou de residência secundária		Subseção + Freguesia	1 748	*é um indicador base que suporta os indicadores dos cenários*				
	1.3.1 Alojamentos familiares clássicos vagos à venda ou por arrendar	Número total de AFC vagos à venda ou por arrendar	Dado derivado (60% dos vagos estão para venda ou arrendamento)	Freguesia	607	304	**estático** (alojamentos à venda ou para arrendar em 2021)	considerando que, até 2036, se venham a escoar 50% dos alojamentos presentemente no mercado	607	considerando que se mantém no mercado todos os alojamentos para venda ou arrendamento
	1.3.2 Alojamentos familiares clássicos vagos por outro motivo	Número total de AFC vagos por outro motivo (que não estando em à venda ou para arrendar)	Dado derivado (40% dos vagos estão vagos por outros motivos	Freguesia	405	202	**estático** (corresponde aos alojamentos vagos no presente, em 2021)	considerando que, até 2065, se venham a mobilizar para venda ou arrendamento 50% dos alojamentos presentemente vagos	0	considerando que nenhum alojamento presentemente vago é mobilizado para venda ou arrendamento
	1.3.3 Alojamentos familiares clássicos de residência secundária (excluindo os alojamentos locais)	Número total de AFC de residência secundária que não estão afetos ao AL	Dado derivado	Freguesia	332	0	**estático** (corresponde ao parque habitacional existente afeto, no tempo presente, a residência secundária)	considerando que, até 2036, não se altera a proporção de alojamentos de residência secundária	0	sem alterações
	1.4 Alojamentos locais (AL)	Número total de AL	Premissa: os AL localizam-se todos em AFC de residência secundária	Localização precisa	13	0	**estático** (corresponde ao parque habitacional existente afeto, no tempo presente, ao alojamento local)	considerando que, até 2036, não se altera a proporção de alojamentos locais	0	sem alterações
	TEMPO 1 | OFERTA 'EMINENTE' | ***PRESENTE-FUTURO***				**131**	**191**			**60**	
	2.1 Processos urbanísticos em curso	Número de alojamentos dos processos urbanísticos em curso		Localização precisa	71	131	**estático** (os fogos previstos em futuros processo estão registados no Tempo 2, futuro)	considerando que até 2036 se venham a construir 10 fogos por ano (em linha com a tendência recente) e se concretizam os processos urbanísticos em curso	0	sem alterações
	2.2 Operações municipais previstas na ELH	Número de fogos previstos das operações na ELH de âmbito municipal		Localização precisa	60	60	**estático** (corresponde ao parque habitacional existente afeto, no tempo presente, ao alojamento local)	considerando que todas as operações se concretizam	60	considerando que todas as operações se concretizam
	2.2 Outras operações previstas na ELH	Número de fogos previstos das operações na ELH (beneficiários diretos)		Localização precisa	19	19	**estático** (corresponde ao parque habitacional existente afeto, no tempo presente, ao alojamento local)	considerando que todas as operações se concretizam	0	sem alterações
	TEMPO 2 | OFERTA 'EVENTUAL' | ***FUTURO***				**1 383**	**692**			**0**	
	3.1 Construção de novos alojamentos (processos urbanísticos a empreender excluindo os processos urbanístico que já se encontram em curso)	Número de fogos dos processos urbanísticos a empreender aplicando os parâmetros dos IGT em vigor	Considerar que se esgota a capacidade de edificação prevista nos IGT em vigor	Localização precisa	1 383	692	**dinâmico** (corresponde à aplicação, por definição variável, da capacidade de edificação resultante de aplicação dos IGT)	considerando que, até 2036, se esgota metade da capacidade de edificação prevista nos IGT	0	considerando que, até 2036, não se realiza nenhum processo urbanístico
PROCURA	**TOTAL | PROCURA**				**1 728**	**1 069**			**844**	
	SUBTOTAL TEMPO 0 + TEMPO 1				**1 728**	**825**			**844**	
	TEMPO 0 | PROCURA 'INSTALADA' | ***PRESENTE***				**79**	**0**			**19**	
	1 Situações referenciadas na ELH	Número total de condições habitacionais indignas sinalizadas pelo município		Localização precisa	79	0	**estático** (corresponde a solicitações de pedidos de habitação)	considerando que todas as situações de carência habitacional são resolvidas	19	considerando que a carência habitacional de todas as solicitações se mantém
	TEMPO 1 | PROCURA 'EMINENTE' | ***PRESENTE-FUTURO***				**1 649**	**825**			**825**	
	2 Total de agregados domésticos privados (ADP)	Número total de ADP		Subseção + Freguesia	6 418	*é um indicador base que suporta os indicadores dos cenários*				
	3 Total de agregados fiscais (AF)	Número total de AF	Os AF são os 'reais' agregados que se encontram, potencialmente, em 'carência habitacional eminente'	Subseção + Freguesia	6 596	*é um indicador base que suporta os indicadores dos cenários*				
	3,1 Agregados em 'carência habitacional eminente' (não considerando os pedidos de habitação)	Número total de AF em 'carência habitacional eminente'	Dados derivados - considerando que 1/4 dos agregados fiscais estão em 'carência habitacional eminente'	Freguesia	1 649	825	**dinâmico** (corresponde ao nível de ADPs em carência habitacional eminente, por definição variável, a efetuar até 2036)	considerando que metade precisa de residência habitual	825	considerando que metade precisa de residência habitual
	TEMPO 2 | PROCURA 'EVENTUAL' | ***FUTURO***				**0**	**245**			**0**	
	4 Novos agregados domésticos privados (ADP)	Número total de novos ADP a residir no Município	Dados derivados - considerado um crescimento do numero de ADP em linha com o ocorrido entre 2011 e 2021	Freguesia	0	245	**dinâmico** (corresponde à aplicação, por definição variável, da variação dos agregados residentes)	considerando que 50 novos ADP por ano passam a residir no município subtraindo os que adquiriram habitação no mercado	0	considerando manter o registo de 2011-2021
	TOTAL | OFERTA - PROCURA					**337**			**-177**	
MANUTENÇÃO	**Estrutura edificada**									
	1 Edifícios em mau estado de conservação	Número total de edifícios com provável situação de necessidades de reparação		Subsecção + Freguesia	2 991	2 244	**estático** (número de edifícios que em 2036 foram construídos há mais de 40 anos - antes de 1990)	considerando que se reabilita 50% dos edifícios com necessidades de reparação	4 487	sem alterações
	2 Alojamentos familiares clássicos com necessidades de reparação	Número total de AFC com necessidades de reparação		Freguesia	1 992	1 494	**estático** (corresponde ao número de AFC com necessidades de reparação)	considerando que se reabilita 50% dos alojamentos com necessidades de reparação	2 988	mantendo-se a mesma proporção atual entre edifícios e AFC com necessidades de reparação
MERCADO	**Venda**									
	1 Valor mediano das vendas	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)		Município	1 499 €	2 249 €	**dinâmico** (corresponde à aplicação, por definição variável, da variação do valor de venda por m2)	considerando o aumento progressivo mas não tão acentuado como na última década	1 874 €	ligeiro abrandamento
	Arrendamento									
	2 Valor mediano das rendas	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de AF nos últimos 12 meses (€)		Município	5,64 €	8,46 €	**dinâmico** (corresponde à aplicação, por definição variável, da variação do valor das rendas por m2)	considerando o aumento progressivo mas não tão acentuado como na última década	7,05 €	ligeiro abrandamento

Anexo IV - População Residente por Grupo Etário (2011-2021)

Localização geográfica		População residente (N.º) por grupo etário 2011																	
		0 - 4 anos	5 - 9 anos	10 - 14 anos	15 - 19 anos	20 - 24 anos	25 - 29 anos	30 - 34 anos	35 - 39 anos	40 - 44 anos	45 - 49 anos	50 - 54 anos	55 - 59 anos	60 - 64 anos	65 - 69 anos	70 - 74 anos	75 - 79 anos	80 - 84 anos	85 e mais anos
Continente	1	456 396	495 578	532 146	531 657	547 836	619 797	732 356	783 074	733 919	730 766	687 826	648 317	610 165	531 061	478 530	413 827	287 715	226 655
Alentejo	1C	31 612	34 802	36 360	35 631	38 122	42 477	50 637	53 244	51 325	52 985	51 600	48 890	46 629	43 087	44 895	42 061	29 704	23 241
Alentejo Central	1C4	6 743	7 452	7 994	8 008	8 554	9 533	11 211	11 846	11 507	11 745	11 121	10 496	9 845	9 058	9 917	9 720	6 740	5 332
Vendas Novas	1C40712	517	585	569	550	510	641	797	940	797	696	713	708	849	823	729	648	422	352
Landeira	1C407120	25	27	32	33	34	39	52	51	39	41	56	59	64	55	54	39	19	4
Vendas Novas	1C407120	492	558	537	517	476	602	745	889	758	655	657	649	785	768	675	609	403	348

Fonte: População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo, Grupo etário e Nacionalidade (País); Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Localização geográfica		População residente (N.º) por grupo etário 2021																	
		0 - 4 anos	5 - 9 anos	10 - 14 anos	15 - 19 anos	20 - 24 anos	25 - 29 anos	30 - 34 anos	35 - 39 anos	40 - 44 anos	45 - 49 anos	50 - 54 anos	55 - 59 anos	60 - 64 anos	65 - 69 anos	70 - 74 anos	75 - 79 anos	80 - 84 anos	85 e mais anos
Continente	1	387 791	411 337	465 569	500 171	531 488	515 317	532 617	611 847	718 879	758 478	711 637	705 247	671 061	626 561	567 857	449 924	348 092	342 036
Alentejo	1C	17 507	18 664	20 523	21 890	22 561	21 098	22 977	27 316	32 404	33 136	32 593	34 122	34 173	31 805	28 889	23 721	21 821	23 472
Alentejo Central	1C4	5 728	6 047	6 707	7 307	7 505	6 725	7 323	8 812	10 659	11 214	11 039	11 184	10 791	10 068	9 106	7 499	7 091	7 639
Vendas Novas	1C40712	387	462	517	581	571	488	474	606	807	899	777	691	665	678	816	721	575	530
Landeira	1C407120	20	23	27	33	25	29	16	27	49	55	40	35	48	47	54	41	31	20
Vendas Novas	1C407120	367	439	490	548	546	459	458	579	758	844	737	656	617	631	762	680	544	510

Fonte: População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024 - geografia 2025), Sexo, Grupo etário e Nacionalidade; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021