



REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2026/06/01

DELIBERAÇÃO

Serviço responsável | Departamento de Economia e Habitação

Assunto | Programa Intermunicipal de Habitação Acessível e Estatutos da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.". Retificação da deliberação n.º 425/26, de 20 de abril

Informação | Presente a informação prestada pelo Departamento de Economia e Habitação, datada de 26 de maio de 2026, a qual mereceu despacho favorável do Senhor Presidente da Câmara Municipal, proferido em 27 de maio de 2026, relativa à retificação da deliberação n.º 425/26, de 20 de abril, que aprovou o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, que constitui o Anexo 582/26 à presente deliberação e dela passa a fazer parte integrante.

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto e concordando com o teor da informação dos serviços, nos termos e com os fundamentos de facto e direito constantes da mesma, **deliberou por maioria**, com o voto de abstenção do Senhor Vereador Luís Paulo Fernandes:

- a) Aprovar os Estatutos da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.", na versão enviada pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria no dia 20 de abril de 2026, nos termos constantes do documento anexo (AA);
- b) Retificar a deliberação de 20 de abril de 2026, que aprovou: o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível – Região de Leiria, nos termos constantes do documento anexo (A1); o Estudo de Viabilidade Económico-Financeira e de Racionalidade Económica relativo à constituição da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.", nos termos constantes do documento anexo (A3), dando por cumpridos os requisitos dos artigos 7.º e 8.º da Lei n.º 50/2012; a constituição da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A." e os respetivos Estatutos, estes já atualizados, nos termos constantes dos documentos anexos (A2), enquanto instrumento programático de execução do Programa, sem prejuízo de sujeição a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, quando aplicável;
- c) Submeter à Assembleia Municipal de Leiria, para apreciação e deliberação, o parecer e as deliberações constantes dos números anteriores, bem como os documentos anexos (AB), nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, das alíneas b) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, e da alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- d) Mandatar o Presidente da Câmara Municipal para, em representação do Município, praticar todos os atos necessários à formalização da Agência junto da CIMRL, incluindo a outorga de escrituras e contratos-programa, salvaguardando-se a prévia cabimentação orçamental e o cumprimento das normas de contratação pública.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.



Informação

Assunto: Programa Intermunicipal de Habitação Acessível e Estatutos da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.". Retificação da deliberação de 2026/04/20.

Na sequência da informação do Departamento de Economia e Habitação, datada de 15 de abril de 2026 (NIPG 20651/26), relativa ao Programa Intermunicipal de Habitação Acessível da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, a Câmara Municipal deliberou, por maioria, na sua reunião de 20 de abril:

- a) Aprovar o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível – Região de Leiria, nos termos constantes do documento anexo (A1);
- b) Aprovar o Estudo de Viabilidade Económico-Financeira e de Racionalidade Económica relativo à constituição da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.", nos termos constantes do documento anexo (A3), dando por cumpridos os requisitos dos artigos 7.º e 8.º da Lei n.º 50/2012;
- c) Aprovar a constituição da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A." e os respetivos Estatutos, nos termos constantes dos documentos anexos (A2), enquanto instrumento programático de execução do Programa, sem prejuízo de sujeição a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, quando aplicável;
- d) Submeter à Assembleia Municipal de Leiria, para apreciação e deliberação, o parecer e as deliberações constantes dos números anteriores, bem como os documentos anexos, nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, das alíneas b) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, e da alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- e) Mandatar o Presidente da Câmara Municipal para, em representação do Município, praticar todos os atos necessários à formalização da Agência junto da CIMRL, incluindo a outorga de escrituras e contratos-programa, salvaguardando-se a prévia cabimentação orçamental e o cumprimento das normas de contratação pública.

Ainda no dia 20 de abril, a CIMRL – Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria – remeteu uma nova versão dos Estatutos da Agência, a qual introduz alterações significativas face ao documento aprovado por esta Câmara Municipal.

Neste contexto, proponho que a nova versão dos Estatutos da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A." seja submetida à apreciação da Câmara Municipal. Obtida a concordância deste órgão colegial quanto ao conteúdo dos Estatutos agora apresentados, estarão reunidas as condições para retificar a deliberação tomada em 20 de abril de 2026.

Anexo:

- i. Documento com a comparação entre a versão dos Estatutos da Agência Intermunicipal que foi aprovada na deliberação de 20 de abril e a versão enviada posteriormente;
- ii. Documentos atualizados de constituição da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A."

Paulo Alexandre Teixeira Pinheiro
DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL
26-05-2026



ANEXOS



ANEXO A

ESTATUTOS DA AGÊNCIA INTERMUNICIPAL “VIVER REGIÃO DE LEIRIA, E.I.M., S.A.”

Documento comparativo das versões em análise

2026

**Estatutos da Agência
Intermunicipal “Viver Região
de Leiria, E.I.M., S.A.”**

PROPOSTA

COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE LEIRIA

Índice

Preâmbulo	2
Artigo 1.º — Natureza e Denominação.....	2
Artigo 2.º — Sede.....	2
Artigo 3.º — Âmbito Territorial.....	2
Artigo 4.º — Missão	2
Artigo 5.º — Competências	2
Artigo 6.º — Órgãos da Agência	3
Artigo 7.º — Assembleia Geral.....	3
Artigo 8.º — Funcionamento da Assembleia Geral	4
Artigo 7 ⁹ — Conselho de Administração.....	34
Artigo 8 ¹⁰ — Cessação de funções	45
Artigo 9 ¹¹ — Funcionamento do conselho ^{Conselho} de administração ^{Administração}	45
Artigo 10 ¹² — Diretor Executivo.....	46
Artigo 11 ¹³ — Conselho ^{Fiscal} Fiscal ^{Único}	56
Artigo 12 ¹⁴ — Conselho Consultivo Intermunicipal	57
Artigo 13 ¹⁵ — Regime Financeiro.....	57
Artigo 14 ¹⁶ — Património	68
Artigo 15 ¹⁷ — Regime de Pessoal.....	68
Artigo 16 ¹⁸ — Transparência e Publicidade.....	68
Artigo 17 ¹⁹ — Relatórios e Avaliação.....	78
Artigo 18 ²⁰ — Dissolução	79
Artigo 19 ²¹ — Entrada em Vigor	79
Artigo 20 ²² — Página eletrónica	79

Estatutos da Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria”

(minuta)

Preâmbulo

A Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.” é criada pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL) como entidade **pessoa pública coletiva de direito privado, de natureza empresarial local** intermunicipal, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, com o propósito de promover, executar e gerir o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível da Região de Leiria.

Estes Estatutos definem a sua natureza, competências, estrutura orgânica, regime financeiro e formas de relacionamento institucional.

Artigo 1.º — Natureza e Denominação

1. A Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.”, adiante designada por Agência, é uma entidade **pessoa pública coletiva de direito privado, de natureza empresarial local** intermunicipal, dotada de personalidade jurídica e autonomia administrativa, financeira e patrimonial.
2. A Agência é detida a 100% pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria.

Artigo 2.º — Sede

A Agência tem sede na Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, podendo estabelecer delegações ou unidades locais nos municípios seus associados.

Artigo 3.º — Âmbito Territorial

A atuação da Agência abrange os 10 municípios integrantes da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria.

Artigo 4.º — Missão

A Agência tem como missão promover, desenvolver, implementar e gerir programas e operações de habitação acessível, contribuindo para a coesão territorial, atração de profissionais essenciais e melhoria das condições habitacionais na Região de Leiria.

Artigo 5.º — Competências

Compete à Agência:

1. Planear, desenvolver e implementar projetos de habitação acessível.
2. Adquirir, construir, reabilitar e gerir imóveis destinados a habitação acessível.
3. Propor regulamentos e normas técnicas de implementação do Programa Intermunicipal de Habitação Acessível.
4. Promover parcerias com entidades privadas e públicas.
5. Gerir contratos de arrendamento acessível.
6. Garantir a manutenção e conservação do património sob sua gestão.
7. Elaborar candidaturas ao Programa Centro 2030 e assegurar a sua execução e reporte.
8. Gerir receitas e despesas associadas à operação do programa.
9. Assegurar monitorização, avaliação e cumprimento dos indicadores do programa.

Artigo 6.º — Órgãos da Agência

1. São órgãos da Agência:
 - a) Assembleia Geral;
 - ab) Conselho de Administração;
 - bc) Diretor Executivo;

- cd) Conselho Fiscal Único;
- de) Conselho Consultivo Intermunicipal.

2. A organização e funcionamento dos órgãos da Agência regem-se pelos presentes Estatutos, pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, pelo Código das Sociedades Comerciais e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º — Assembleia Geral

1. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Agência e representa a totalidade do capital social.
2. A Assembleia Geral é composta por um representante único da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL), designado pelo respetivo Conselho Intermunicipal.
3. O mandato do representante na Assembleia Geral coincide com o mandato do órgão que o designa, sem prejuízo da sua substituição a todo o tempo.
4. Compete à Assembleia Geral exercer os poderes previstos na lei e nos presentes Estatutos, designadamente:
 - a) Eleger e destituir os membros dos órgãos sociais cuja designação não esteja especialmente atribuída;
 - b) Fixar a remuneração dos membros dos órgãos sociais, nos termos legais aplicáveis;
 - c) Aprovar o relatório de gestão e as contas do exercício;
 - d) Deliberar sobre a aplicação de resultados;
 - e) Deliberar sobre alterações estatutárias;
 - f) Deliberar sobre quaisquer matérias que lhe sejam atribuídas por lei ou pelos presentes Estatutos.
5. A mesa da assembleia geral é composta por um máximo de três elementos, sendo que o representante da CIMRL exerce as funções de presidente da Assembleia Geral.
6. Os membros da assembleia geral não são remunerados.

Artigo 8.º — Funcionamento da Assembleia Geral

1. A Assembleia Geral reúne ordinariamente, pelo menos uma vez por ano, para apreciação e deliberação sobre o relatório de gestão, contas do exercício e demais matérias previstas na lei.
2. A Assembleia Geral reúne extraordinariamente sempre que convocada:
 - a) Pelo seu presidente;
 - b) A pedido do Conselho de Administração;
 - c) A pedido do Fiscal Único.
3. A convocatória é efetuada com a antecedência mínima legalmente prevista, devendo conter a ordem de trabalhos, data, hora e local da reunião.
4. A Assembleia Geral pode reunir e deliberar validamente através de meios telemáticos, nos termos legais.
5. As deliberações são tomadas pelo representante único da CIMRL, sendo lavrada ata de cada reunião.
6. À Assembleia Geral aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto no Código das Sociedades Comerciais para as sociedades anónimas.

Artigo 79. — Conselho de Administração

1. O Conselho de Administração é composto pelo presidente e dois vogais, ~~designado~~ eleito pela Assembleia Geral, sob proposta do Conselho Intermunicipal da CIMRL, devendo a maioria ter relevante experiência de gestão.
2. Os administradores poderão ser requisitados, nos termos da lei, às entidades, públicas ou privadas, a que tenham vínculo profissional.
3. Compete ao Conselho de Administração:

- a) Definir a estratégia global da Agência;
 - b) Aprovar planos, projetos e orçamento anual;
 - c) Deliberar sobre aquisição e alienação de património;
 - d) Designar o Diretor Executivo e delegar-lhe poderes, com expressa indicação dos limites da delegação e das áreas funcionais de atuação atribuídas;
 - e) Supervisionar o Diretor Executivo.
4. O mandato tem duração de quatro anos.
5. Os membros do Conselho de Administração estão sujeitos ao estatuto do gestor público em tudo o que não resultar dos presentes Estatutos, sendo a sua remuneração fixada pela assembleia geral, ~~anos~~ **termos** ~~distinguirá da lei~~ remuneração do presidente do conselho de administração e a remuneração dos vogais **aplicável**.

Artigo 810. — Cessação de funções

1. Os membros do ~~conselho~~ **Conselho** de administração **Administração** cessam o exercício das suas funções:
- a) Pelo decurso do prazo por que foram nomeados;
 - b) Por incapacidade permanente ou por incompatibilidade superveniente do titular;
 - c) Por renúncia;
 - d) Por exoneração, nos termos legais aplicáveis;
 - e) Por caducidade do mandato, no caso de dissolução da Agência.
- 2 - Após o termo das suas funções, os membros do Conselho de Administração com vínculo a entidades públicas ficam impedidos, pelo período de três anos, de desempenhar qualquer função ou de prestar qualquer serviço às empresas, ou aos grupos nos quais estas se integrem, que tenham beneficiado de apoios e incentivos, sob qualquer forma, deliberados pela Agência.

Artigo 911. — Funcionamento do ~~conselho~~ Conselho de administração Administração

1. O Conselho de Administração reúne ordinariamente uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme, respetivamente, exista, ou não, delegação da gestão corrente, nos termos do artigo ~~79~~.
2. O Conselho de Administração reúne extraordinariamente sempre que o presidente o convocar, quer por iniciativa própria quer por solicitação do fiscal único ou de, pelo menos, dois vogais.
3. Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas preestabelecidos e ainda as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do ~~conselho~~ **Conselho** de administração **Administração**, com a indicação do local, dia e hora.
4. As reuniões do ~~conselho~~ **Conselho** de administração **Administração** podem ser realizadas por videoconferência ou outros meios análogos, sem prejuízo das formalidades legais e estatutárias aplicáveis, incluindo a prévia distribuição dos elementos necessários à análise de cada ponto da ordem de trabalhos.

Artigo 1012. — Diretor Executivo

1. O Diretor Executivo é designado pelo Conselho de Administração.
2. Compete-lhe:
- a) Garantir a gestão diária da Agência
 - b) Contratar pessoal e serviços
 - c) Executar o orçamento
 - d) Representar a Agência perante entidades públicas e privadas
3. O Diretor Executivo responde hierarquicamente ao Conselho de Administração.

Artigo 11.º — Conselho Fiscal

1. ~~O Conselho Fiscal é composto por três elementos designados pela CIMRL e assegura:~~
 - ~~a) Fiscalização financeira~~
 - ~~b) Emissão de pareceres sobre contas e relatórios~~
 - ~~c) Verificação da legalidade e regularidade da gestão financeira~~
2. ~~A Agência poderá, em consonância com o Conselho Fiscal e sem prejuízo da competência deste, atribuir a auditoria das contas a uma entidade externa de reconhecido mérito, que coadjuvará aquele órgão no exercício das suas funções de verificação e certificação das contas.~~

Artigo 13.º — Fiscal Único

1. O fiscal único é obrigatoriamente um revisor oficial de contas ou uma sociedade de revisores oficiais de contas.
2. Sem prejuízo das competências que lhe são atribuídas pela lei comercial, compete, em especial, ao fiscal único:
 - a) Emitir parecer prévio relativamente ao financiamento e à assunção de quaisquer obrigações financeiras;
 - b) Emitir parecer prévio sobre a necessidade da avaliação plurianual do equilíbrio de exploração da empresa local;
 - c) Emitir parecer prévio sobre a celebração dos contratos-programa;
 - d) Fiscalizar a ação do órgão de gestão ou de administração;
 - e) Verificar a regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
 - f) Participar aos órgãos e entidades competentes as irregularidades, bem como os factos que considere reveladores de graves dificuldades na prossecução do objeto da empresa local;
 - g) Proceder à verificação dos valores patrimoniais da empresa local ou por ela recebidos em garantia, depósito ou outro título;
 - h) Remeter semestralmente ao órgão executivo da entidade pública participante informação sobre a situação económico-financeira da empresa local;
 - i) Pronunciar-se sobre qualquer assunto de interesse para a empresa local, a solicitação do órgão de gestão ou de administração;
 - j) Emitir parecer sobre os instrumentos de gestão previsional, bem como sobre o relatório do órgão de gestão ou de administração e contas do exercício;
 - k) Emitir a certificação legal das contas.
3. Os pareceres previstos nas alíneas a) a c) do número anterior são comunicados à Inspeção-Geral de Finanças no prazo de 15 dias.

Artigo 1214. — Conselho Consultivo Intermunicipal

1. O Conselho Consultivo é composto por representantes dos 10 municípios da CIMRL, com funções consultivas nas áreas de:
 - Planeamento habitacional;
 - Priorização de investimentos;
 - Monitorização de resultados.
2. Compete ainda ao Conselho Consultivo a apresentação de sugestões e propostas no âmbito da atividade da Agência, que contribuam para o reforço das condições de acessibilidade à habitação na Região de Leiria e para o incremento da fixação de pessoas e competitividade da economia regional.
3. O funcionamento do Conselho Consultivo é definido no regulamento interno.
4. Os membros do Conselho Consultivo não são remunerados.

Artigo 1315. — Regime Financeiro

1. A Agência dispõe de receitas próprias provenientes de:
 - a) Rendas acessíveis;
 - b) Receitas de exploração de património;
 - c) Receitas provenientes de serviços prestados e contratos celebrados;
 - d) Receitas de juros ativos, dividendos e remunerações de capital;
 - e) Transferências da CIMRL e/ou dos municípios;
 - f) Fundos comunitários;
 - g) Parcerias privadas;
 - h) Quaisquer outras receitas que lhe sejam atribuídas ou lhe possam advir nos termos da lei ou no exercício do seu objeto social.
2. A Agência pode celebrar contratos-programa com a CIMRL e/ou com os municípios.
3. A gestão financeira observa ~~esse regime contabilístico aplicável às empresas locais, sem prejuízo dos princípios da~~ [contabilidade pública](#) ~~financeiro e das normas aplicáveis às entidades intermunicipais~~ [público](#).

Artigo 1416. — Património

O património da Agência inclui:

- a) Imóveis adquiridos ou reabilitados;
- b) Imóveis cedidos pela CIMRL e/ou pelos municípios;
- c) Equipamentos, veículos e outros bens necessários à sua atividade.

Artigo 1517. — Regime de Pessoal

1. O pessoal da Agência pode ser contratado em regime de contrato individual de trabalho.
2. A Agência pode celebrar protocolos com municípios para mobilidade de trabalhadores.
3. Os funcionários do Estado, de institutos públicos, de universidades e institutos politécnicos e de autarquias locais, bem como os trabalhadores de empresas públicas, poderão desempenhar funções na Agência em regime de requisição, destacamento ou comissão, contando esse tempo como tempo de serviço prestado no lugar de origem.
4. Os trabalhadores a que se refere o número anterior poderão optar pelo vencimento de origem ou pelo correspondente às funções que vão desempenhar, sendo o encargo da responsabilidade da entidade onde se encontrem em efetividade de funções.

Artigo 1618. — Transparência e Publicidade

A Agência assegura:

- Publicação anual de relatórios de execução das operações;
- Publicidade de concursos, parcerias e atribuições habitacionais;
- Conformidade com Centro 2030, Portugal 2030 e legislação nacional.

Artigo 1719. — Relatórios e Avaliação

A Agência elabora, para além das demonstrações financeiras e mapas previstos na legislação aplicável, os seguintes relatórios:

- Relatório anual de atividades;
- Relatório financeiro;
- Relatório de avaliação de impacto social e habitacional.

Artigo 1820. — Dissolução

A Agência poderá ser dissolvida por deliberação da [Assembleia Geral, sob proposta ou decisão da CIMRL enquanto entidade detentora do capital](#), devendo assegurar a transferência ordenada do património e obrigações.

Artigo 1921. — Entrada em Vigor

Os presentes Estatutos entram em vigor após aprovação pelo órgão deliberativo da CIMRL.

Artigo 2022. — Página eletrónica

A Agência divulgará no seu sítio na Internet todos os elementos relevantes da sua atividade, nomeadamente diplomas legais, regulamentos e instruções, formulários, modelos e oferta de habitação, e bem assim todos os elementos coadjuvantes, a fim de fomentar o uso pelos cidadãos da via eletrónica para apresentar candidaturas, exposições, pedidos de informação, os quais poderão ser respondidos pela mesma via, nos termos legalmente admitidos.

Leiria, aos ____ de abril de 2026



ANEXO B

DOCUMENTOS ATUALIZADOS DA AGÊNCIA INTERMUNICIPAL “VIVER REGIÃO DE LEIRIA, E.I.M., S.A.”



ANEXO 1

PROGRAMA INTERMUNICIPAL DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL REGIÃO DE LEIRIA

PROGRAMA INTERMUNICIPAL DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

CIM Região de Leiria



CIMRL
Comunidade
Intermunicipal
da Região de Leiria

Programa Intermunicipal de Habitação Acessível Região de Leiria

A Região de Leiria enfrenta carência relevante de oferta de habitação acessível, com impacto na fixação de jovens, profissionais de saúde, forças de segurança, docentes, educadores de infância e agentes da Justiça.

O mercado imobiliário apresenta valores de renda superiores à capacidade financeira média dos agregados-alvo.

O plano articula-se com:

- Estratégia Nacional de Habitação
- Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)
- Estratégia Regional Centro 2030
- Políticas de atração e fixação de profissionais essenciais

Objetivo geral: Criar oferta de habitação acessível e reforçar a coesão territorial dos 10 municípios da Região de Leiria.

Objetivos específicos:

- Criar carteira intermunicipal de projetos
- Implementar a Agência VIVER REGIÃO DE LEIRIA
- Priorizar docentes, saúde, forças de segurança e justiça
- Execução no período 2026-2030



1. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO

- Título: Programa Intermunicipal de Habitação Acessível - Região de Leiria
- Promotor: Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL)
- Entidade Executora: Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.”
- Tipologia: Habitação Acessível - Investimento Territorial Integrado
- Localização: Municípios da Região de Leiria (10)
- Tipo de Intervenção: Reabilitação, construção nova e parcerias habitacionais

2. ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA CENTRO 2030

- Prioridade de Investimento: Coesão Territorial, Inclusão Social, Acesso à Habitação
- Objetivo Específico: Aumento da oferta de habitação a custos acessíveis
- Regulamento Aplicável: FEDER - Habitação Acessível / Desenvolvimento Urbano
- Taxa de Cofinanciamento: 85%

Contributos para o Programa:

- Reforço da capacidade habitacional regional
- Fixação de população e profissionais essenciais
- Revitalização urbana

3. PROBLEMA A RESOLVER

O território enfrenta carência estrutural de habitação acessível, dificultando:

- A fixação de médicos, enfermeiros e profissionais de saúde
- Desalojados da tempestade “Kristin”
- A colocação de professores e educadores de infância
- A afetação de agentes da Justiça e forças de segurança
- A retenção de jovens

A oferta privada não responde às capacidades económicas médias destes grupos, exigindo intervenção pública estruturada.

4. DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO

A operação consiste na implementação de um programa intermunicipal de criação de fogos de habitação acessível, através de:

- Reabilitação de edifícios públicos e devolutos
- Construção nova em solo público ou em parceria
- Aquisição e reabilitação de imóveis estratégicos
- Modelos de parceria público-privada com preços controlados

A Agência “Viver Região de Leiria” ficará responsável pela coordenação, implementação, gestão patrimonial e arrendamento.

5. BENEFICIÁRIOS E PÚBLICOS-ALVO

Beneficiários diretos:

- Jovens
- Desalojados da Tempestade “Kristin”
- Profissionais de saúde
- Professores e educadores de infância
- Agentes da Justiça e força de segurança

Beneficiários indiretos:

- Sistemas de saúde, educação e justiça
- Economia local
- Municípios e serviços públicos da região

6. OBJETIVOS DA OPERAÇÃO

- Criar 250-300 fogos de habitação acessível nos 10 municípios da região
- Garantir rendas 20-40% abaixo do valor de mercado
- Fixar profissionais essenciais aos serviços públicos
- Requalificar património edificado e promover sustentabilidade energética
- Estabelecer governança intermunicipal inovadora

7. METODOLOGIA E ATIVIDADES

- Atividade 1 - Constituição da Agência “Viver Região de Leiria”
- Atividade 2 - Levantamento de necessidades habitacionais
- Atividade 3 - Identificação e seleção de imóveis
- Atividade 4 - Elaboração de projetos técnicos
- Atividade 5 - Lançamento de concursos públicos
- Atividade 6 - Execução de obras
- Atividade 7 - Afetação e gestão das habitações
- Atividade 8 - Monitorização e reporte ao Centro 2030

8. CRONOGRAMA

Arranque: 2.º Trimestre de 2026

Duração: 48 meses

Fases:

- 2025-Q1 2026 - Estruturação e planeamento
- 2026-2027 - Projetos e concursos
- 2027-2029 - Execução física
- 2029-2030 - Exploração e monitorização

9. INDICADORES E METAS

Indicadores FEDER:

- Nº de fogos de habitação acessível criados ou reabilitados
- Investimento elegível executado
- Eficiência energética dos edifícios (classe A ou superior)

Metas:

- 250-300 fogos
- Redução média de 30% nas rendas
- 100% dos edifícios com classe A ou superior
- Taxa de ocupação > 95%

10. ORÇAMENTO DA OPERAÇÃO

- Investimento Total Previsto: 60 M€
- FEDER (85%): 51 M€
- Contrapartida Pública Nacional (15%): 9 M€
- Possível investimento privado adicional: variável por projeto

Estratégia Financeira:

- Otimização de custos por via da escala intermunicipal
- Parcerias público-privadas com garantias de acessibilidade
- Sustentabilidade através das receitas de arrendamento

11. ANÁLISE DE RISCOS

Riscos Identificados:

- Atrasos no licenciamento
- Aumento de custos de construção
- Falta de participação privada
- Dificuldades de gestão intermunicipal

Medidas de Mitigação:

- Planeamento técnico antecipado
- Projetos padronizados e concursos integrados
- Modelos contratuais atrativos
- Governação clara e centralizada

12. CONCLUSÃO

A operação representa um investimento estruturante para assegurar a coesão social, económica e territorial da Região de Leiria.

Está alinhada com as prioridades do Centro 2030 e garante capacidade para atrair e fixar profissionais essenciais, reforçar serviços públicos e promover desenvolvimento urbano sustentável.



ANEXO 2

ESTATUTOS DA AGÊNCIA INTERMUNICIPAL “VIVER REGIÃO DE LEIRIA, E.I.M., S.A.”



CIM Região de Leiria

Comunidade Intermunicipal
da Região de Leiria

2026

Estatutos da Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.”

PROPOSTA

COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE LEIRIA

Índice

Preâmbulo	2
Artigo 1.º — Natureza e Denominação.....	2
Artigo 2.º — Sede	2
Artigo 3.º — Âmbito Territorial	2
Artigo 4.º — Missão	2
Artigo 5.º — Competências.....	2
Artigo 6.º — Órgãos da Agência	3
Artigo 7.º — Assembleia Geral	3
Artigo 8.º — Funcionamento da Assembleia Geral.....	4
Artigo 9.º — Conselho de Administração	4
Artigo 10.º — Cessação de funções.....	5
Artigo 11.º — Funcionamento do Conselho de Administração.....	5
Artigo 12.º — Diretor Executivo	6
Artigo 13.º — Fiscal Único	6
Artigo 14.º — Conselho Consultivo Intermunicipal	7
Artigo 15.º — Regime Financeiro.....	7
Artigo 16.º — Património	8
Artigo 17.º — Regime de Pessoal.....	8
Artigo 18.º — Transparência e Publicidade.....	8
Artigo 19.º — Relatórios e Avaliação	8
Artigo 20.º — Dissolução	9
Artigo 21.º — Entrada em Vigor.....	9
Artigo 22.º — Página eletrónica	9

Estatutos da Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria” (minuta)

Preâmbulo

A Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.” é criada pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL) como pessoa coletiva de direito privado, de natureza empresarial local intermunicipal, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, com o propósito de promover, executar e gerir o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível da Região de Leiria.

Estes Estatutos definem a sua natureza, competências, estrutura orgânica, regime financeiro e formas de relacionamento institucional.

Artigo 1.º — Natureza e Denominação

1. A Agência Intermunicipal “Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.”, adiante designada por Agência, é uma pessoa coletiva de direito privado, de natureza empresarial local intermunicipal, dotada de personalidade jurídica e autonomia administrativa, financeira e patrimonial.

2. A Agência é detida a 100% pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria.

Artigo 2.º — Sede

A Agência tem sede na Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, podendo estabelecer delegações ou unidades locais nos municípios seus associados.

Artigo 3.º — Âmbito Territorial

A atuação da Agência abrange os 10 municípios integrantes da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria.

Artigo 4.º — Missão

A Agência tem como missão promover, desenvolver, implementar e gerir programas e operações de habitação acessível, contribuindo para a coesão territorial, atração de profissionais essenciais e melhoria das condições habitacionais na Região de Leiria.

Artigo 5.º — Competências

Compete à Agência:

1. Planear, desenvolver e implementar projetos de habitação acessível.
2. Adquirir, construir, reabilitar e gerir imóveis destinados a habitação acessível.
3. Propor regulamentos e normas técnicas de implementação do Programa Intermunicipal de Habitação Acessível.
4. Promover parcerias com entidades privadas e públicas.
5. Gerir contratos de arrendamento acessível.
6. Garantir a manutenção e conservação do património sob sua gestão.
7. Elaborar candidaturas ao Programa Centro 2030 e assegurar a sua execução e reporte.
8. Gerir receitas e despesas associadas à operação do programa.
9. Assegurar monitorização, avaliação e cumprimento dos indicadores do programa.

Artigo 6.º — Órgãos da Agência

1. São órgãos da Agência:
 - a) Assembleia Geral;
 - b) Conselho de Administração;
 - c) Diretor Executivo;
 - d) Fiscal Único;
 - e) Conselho Consultivo Intermunicipal.
2. A organização e funcionamento dos órgãos da Agência regem-se pelos presentes Estatutos, pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, pelo Código das Sociedades Comerciais e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º — Assembleia Geral

1. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Agência e representa a totalidade do capital social.
2. A Assembleia Geral é composta por um representante único da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL), designado pelo respetivo Conselho Intermunicipal.
3. O mandato do representante na Assembleia Geral coincide com o mandato do órgão que o designa, sem prejuízo da sua substituição a todo o tempo.
4. Compete à Assembleia Geral exercer os poderes previstos na lei e nos presentes Estatutos, designadamente:
 - a) Eleger e destituir os membros dos órgãos sociais cuja designação não esteja especialmente atribuída;
 - b) Fixar a remuneração dos membros dos órgãos sociais, nos termos legais aplicáveis;
 - c) Aprovar o relatório de gestão e as contas do exercício;

- d) Deliberar sobre a aplicação de resultados;
 - e) Deliberar sobre alterações estatutárias;
 - f) Deliberar sobre quaisquer matérias que lhe sejam atribuídas por lei ou pelos presentes Estatutos.
5. A mesa da assembleia geral é composta por um máximo de três elementos, sendo que o representante da CIMRL exerce as funções de presidente da Assembleia Geral.
 6. Os membros da assembleia geral não são remunerados.

Artigo 8.º — Funcionamento da Assembleia Geral

1. A Assembleia Geral reúne ordinariamente, pelo menos uma vez por ano, para apreciação e deliberação sobre o relatório de gestão, contas do exercício e demais matérias previstas na lei.
2. A Assembleia Geral reúne extraordinariamente sempre que convocada:
 - a) Pelo seu presidente;
 - b) A pedido do Conselho de Administração;
 - c) A pedido do Fiscal Único.
3. A convocatória é efetuada com a antecedência mínima legalmente prevista, devendo conter a ordem de trabalhos, data, hora e local da reunião.
4. A Assembleia Geral pode reunir e deliberar validamente através de meios telemáticos, nos termos legais.
5. As deliberações são tomadas pelo representante único da CIMRL, sendo lavrada ata de cada reunião.
6. À Assembleia Geral aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto no Código das Sociedades Comerciais para as sociedades anónimas.

Artigo 9.º — Conselho de Administração

1. O Conselho de Administração é composto pelo presidente e dois vogais, eleito pela Assembleia Geral, sob proposta do Conselho Intermunicipal, devendo a maioria ter relevante experiência de gestão.
2. Os administradores poderão ser requisitados, nos termos da lei, às entidades, públicas ou privadas, a que tenham vínculo profissional.
3. Compete ao Conselho de Administração:
 - a) Definir a estratégia global da Agência;

- b) Aprovar planos, projetos e orçamento anual;
- c) Deliberar sobre aquisição e alienação de patrimônio;
- d) Designar o Diretor Executivo e delegar-lhe poderes, com expressa indicação dos limites da delegação e das áreas funcionais de atuação atribuídas;
- e) Supervisionar o Diretor Executivo.

4. O mandato tem duração de quatro anos.

5. Os membros do Conselho de Administração estão sujeitos ao estatuto do gestor público em tudo o que não resultar dos presentes Estatutos, sendo a sua remuneração fixada pela assembleia geral, nos termos da lei aplicável.

Artigo 10.º — Cessação de funções

1. Os membros do Conselho de Administração cessam o exercício das suas funções:

- a) Pelo decurso do prazo por que foram nomeados;
- b) Por incapacidade permanente ou por incompatibilidade superveniente do titular;
- c) Por renúncia;
- d) Por exoneração, nos termos legais aplicáveis;
- e) Por caducidade do mandato, no caso de dissolução da Agência.

2 - Após o termo das suas funções, os membros do Conselho de Administração com vínculo a entidades públicas ficam impedidos, pelo período de três anos, de desempenhar qualquer função ou de prestar qualquer serviço às empresas, ou aos grupos nos quais estas se integrem, que tenham beneficiado de apoios e incentivos, sob qualquer forma, deliberados pela Agência.

Artigo 11.º — Funcionamento do Conselho de Administração

1. O Conselho de Administração reúne ordinariamente uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme, respetivamente, exista, ou não, delegação da gestão corrente, nos termos do artigo 9.º

2. O Conselho de Administração reúne extraordinariamente sempre que o presidente o convocar, quer por iniciativa própria quer por solicitação do fiscal único ou de, pelo menos, dois vogais.

3. Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas preestabelecidos e ainda as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do Conselho de Administração, com a indicação do local, dia e hora.

4. As reuniões do Conselho de Administração podem ser realizadas por videoconferência ou outros meios análogos, sem prejuízo das formalidades legais e estatutárias aplicáveis, incluindo a prévia distribuição dos elementos necessários à análise de cada ponto da ordem de trabalhos.

Artigo 12.º — Diretor Executivo

1. O Diretor Executivo é designado pelo Conselho de Administração.

2. Compete-lhe:

- a) Garantir a gestão diária da Agência
- b) Contratar pessoal e serviços
- c) Executar o orçamento
- d) Representar a Agência perante entidades públicas e privadas

3. O Diretor Executivo responde hierarquicamente ao Conselho de Administração.

Artigo 13.º — Fiscal Único

1. O fiscal único é obrigatoriamente um revisor oficial de contas ou uma sociedade de revisores oficiais de contas.

2. Sem prejuízo das competências que lhe são atribuídas pela lei comercial, compete, em especial, ao fiscal único:

- a) Emitir parecer prévio relativamente ao financiamento e à assunção de quaisquer obrigações financeiras;
- b) Emitir parecer prévio sobre a necessidade da avaliação plurianual do equilíbrio de exploração da empresa local;
- c) Emitir parecer prévio sobre a celebração dos contratos-programa;
- d) Fiscalizar a ação do órgão de gestão ou de administração;
- e) Verificar a regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- f) Participar aos órgãos e entidades competentes as irregularidades, bem como os factos que considere reveladores de graves dificuldades na prossecução do objeto da empresa local;
- g) Proceder à verificação dos valores patrimoniais da empresa local ou por ela recebidos em garantia, depósito ou outro título;
- h) Remeter semestralmente ao órgão executivo da entidade pública participante informação sobre a situação económico-financeira da empresa local;

- i) Pronunciar-se sobre qualquer assunto de interesse para a empresa local, a solicitação do órgão de gestão ou de administração;
- j) Emitir parecer sobre os instrumentos de gestão previsional, bem como sobre o relatório do órgão de gestão ou de administração e contas do exercício;
- k) Emitir a certificação legal das contas.

3. Os pareceres previstos nas alíneas a) a c) do número anterior são comunicados à Inspeção-Geral de Finanças no prazo de 15 dias.

Artigo 14.º — Conselho Consultivo Intermunicipal

1. O Conselho Consultivo é composto por representantes dos 10 municípios da CIMRL, com funções consultivas nas áreas de:

- Planeamento habitacional;
- Priorização de investimentos;
- Monitorização de resultados.

2. Compete ainda ao Conselho Consultivo a apresentação de sugestões e propostas no âmbito da atividade da Agência, que contribuam para o reforço das condições de acessibilidade à habitação na Região de Leiria e para o incremento da fixação de pessoas e competitividade da economia regional.

3. O funcionamento do Conselho Consultivo é definido no regulamento interno.

4. Os membros do Conselho Consultivo não são remunerados.

Artigo 15.º — Regime Financeiro

1. A Agência dispõe de receitas próprias provenientes de:

- a) Rendas acessíveis;
- b) Receitas de exploração de património;
- c) Receitas provenientes de serviços prestados e contratos celebrados;
- d) Receitas de juros ativos, dividendos e remunerações de capital;
- e) Transferências da CIMRL e/ou dos municípios;
- f) Fundos comunitários;
- g) Parcerias privadas;
- h) Quaisquer outras receitas que lhe sejam atribuídas ou lhe possam advir nos termos da lei ou no exercício do seu objeto social.

2. A Agência pode celebrar contratos-programa com a CIMRL e/ou com os municípios.

3. A gestão financeira observa o regime contabilístico aplicável às empresas locais, sem prejuízo dos princípios de controlo financeiro público.

Artigo 16.º — Património

O património da Agência inclui:

- a) Imóveis adquiridos ou reabilitados;
- b) Imóveis cedidos pela CIMRL e/ou pelos municípios;
- c) Equipamentos, veículos e outros bens necessários à sua atividade.

Artigo 17.º — Regime de Pessoal

1. O pessoal da Agência pode ser contratado em regime de contrato individual de trabalho.
2. A Agência pode celebrar protocolos com municípios para mobilidade de trabalhadores.
3. Os funcionários do Estado, de institutos públicos, de universidades e institutos politécnicos e de autarquias locais, bem como os trabalhadores de empresas públicas, poderão desempenhar funções na Agência em regime de requisição, destacamento ou comissão, contando esse tempo como tempo de serviço prestado no lugar de origem.
4. Os trabalhadores a que se refere o número anterior poderão optar pelo vencimento de origem ou pelo correspondente às funções que vão desempenhar, sendo o encargo da responsabilidade da entidade onde se encontrem em efetividade de funções.

Artigo 18.º — Transparência e Publicidade

A Agência assegura:

- Publicação anual de relatórios de execução das operações;
- Publicidade de concursos, parcerias e atribuições habitacionais;
- Conformidade com Centro 2030, Portugal 2030 e legislação nacional.

Artigo 19.º — Relatórios e Avaliação

A Agência elabora, para além das demonstrações financeiras e mapas previstos na legislação aplicável, os seguintes relatórios:

- Relatório anual de atividades;
- Relatório financeiro;
- Relatório de avaliação de impacto social e habitacional.

Artigo 20.º — Dissolução

A Agência poderá ser dissolvida por deliberação da Assembleia Geral, sob proposta ou decisão da CIMRL enquanto entidade detentora do capital, devendo assegurar a transferência ordenada do património e obrigações.

Artigo 21.º — Entrada em Vigor

Os presentes Estatutos entram em vigor após aprovação pelo órgão deliberativo da CIMRL.

Artigo 22.º — Página eletrónica

A Agência divulgará no seu sítio na Internet todos os elementos relevantes da sua atividade, nomeadamente diplomas legais, regulamentos e instruções, formulários, modelos e oferta de habitação, e bem assim todos os elementos coadjuvantes, a fim de fomentar o uso pelos cidadãos da via eletrónica para apresentar candidaturas, exposições, pedidos de informação, os quais poderão ser respondidos pela mesma via, nos termos legalmente admitidos.

Leiria, aos ____ de abril de 2026



ANEXO 3

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA E RACIONALIDADE ECONÓMICA DA ESTRUTURA EMPRESARIAL



COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE LEIRIA · CIMRL

Agência Intermunicipal Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A.

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA E RACIONALIDADE ECONÓMICA DA ESTRUTURA EMPRESARIAL

Programa Intermunicipal de Habitação Acessível – Região de Leiria

Cofinanciado pelo FEDER – Centro 2030 | 85% de Taxa de Cofinanciamento

Investimento Total: 60 M€ · FEDER: 51 M€ · Contrapartida Pública: 9 M€

250–300 Fogos Acessíveis · 10 Municípios · Período 2026–2030

Municípios: **Alvaiázere · Ansião · Batalha · Castanheira de Pera · Figueiró dos Vinhos
Leiria · Marinha Grande · Pedrógão Grande · Pombal · Porto de Mós**

www.cimregiaodeleiria.pt
Abril de 2026

CENTRO 2030
União Europeia / FEDER

ÍNDICE

1. Sumário Executivo
 2. Enquadramento Territorial e Económico da Região de Leiria
 3. Diagnóstico Habitacional e Fundamentação da Intervenção
 4. Estrutura Jurídica e Institucional — Racionalidade da E.I.M., S.A.
 5. Conformidade com os Estatutos da Agência VIVER
 6. Modelo de Negócio e Fontes de Receita
 7. Pressupostos do Modelo Financeiro
 8. Projeções Financeiras 2026–2035
 9. Análise de Viabilidade: Indicadores-Chave
 10. Análise de Sensibilidade e Cenários
 11. Estrutura de Financiamento e Capital Social
 12. Análise Socioeconómica e Externalidades
 13. Governança e Sustentabilidade Pós-Programa
 14. Análise de Riscos e Mitigação
 15. Conclusões e Recomendações
- Anexos

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente estudo analisa a viabilidade económico-financeira e a racionalidade económica da Agência Intermunicipal Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A. (doravante "Agência VIVER" ou "Agência"), entidade criada pela Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL) para executar e gerir o Programa Intermunicipal de Habitação Acessível, cofinanciado pelo FEDER no âmbito do Centro 2030.

A análise integra os dados económicos e sociais da região, os Estatutos da Agência aprovados pela CIMRL em 2026 e os pressupostos operacionais do Programa, concluindo que a estrutura E.I.M., S.A. é a solução institucional mais racional, eficiente e juridicamente adequada para os objetivos definidos.

INDICADOR	RESULTADO / CONCLUSÃO
Investimento Total	60,0 M€ (FEDER 85% + contrapartida pública 15%)
Municípios Abrangidos	10 municípios — 280.285 habitantes (Censos 2021)
Fogos a Criar	275 fogos (cenário central: 250–300)
Receita Anual Estabilizada (2030)	≈ 1,9 M€/ano (taxa ocupação 97%)
EBITDA em Regime Pleno	≈ 580–650 k€/ano (margem 32–35%)
Break-even Operacional	Ano 4–5 (2030–2031), com ocupação > 85%
VAL (10 anos, taxa 3%)	+ 1,1 M€ (cenário base)
Rácio Benefício/Custo Público	3,0x – 4,5x (análise ACB a 10 anos)
PIB Regional (2021)	≈ 5,96 mil M€ (2,8% do PIB nacional) — Novobanco DTF 2023
Conclusão de Viabilidade	VIÁVEL — E.I.M., S.A. é a estrutura juridicamente adequada e economicamente racional

A Região de Leiria, com uma economia que representa 2,8% do PIB nacional, um PIB per capita próximo da média nacional (índice 99,6) e uma estrutura produtiva fortemente industrial (61% do VAB vs. 37% em Portugal), demonstra capacidade económica para absorver e valorizar o investimento habitacional. O rácio de crescimento médio do PIB regional acima da média nacional nas últimas duas décadas, aliado ao dinamismo exportador (intensidade exportadora de 32% do PIB vs. 30% nacional), confirma a solidez da base económica que sustenta a procura de habitação acessível.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E ECONÓMICO DA REGIÃO DE LEIRIA

2.1 Caracterização do Território e da População

A Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria integra os seguintes 10 municípios: Alvaiázere, Ansião, Batalha, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Leiria, Marinha Grande, Pedrógão Grande, Pombal e Porto de Mós. Estes municípios correspondem à NUTS III "Região de Leiria" para efeitos estatísticos.

Município	Pop. Censos 2021	Área (km ²)	Dens. (hab/km ²)	Caracterização
Leiria	128.640	565	229	Principal polo urbano
Marinha Grande	38.901	186	209	Polo industrial (vidro/plástico)
Pombal	55.217	625	88	Agroindustrial e logística
Batalha	15.805	104	152	Turismo e indústria
Ansião	12.577	222	57	Baixa densidade
Porto de Mós	23.476	263	89	Pedra natural e turismo
Alvaiázere	6.719	159	42	Baixa densidade
Figueiró dos Vinhos	5.765	168	34	Baixa densidade
Castanheira de Pera	3.040	72	42	Baixa densidade
Pedrógão Grande	4.145	130	32	Baixa densidade
TOTAL CIMRL	280.285	2.494	112 (média)	2,8% da pop. nacional

Nota: Dados populacionais baseados nos Censos de 2021 (INE). O município de Leiria registou crescimento populacional consistente, consolidando a sua posição de maior polo urbano da CIM. A estrutura demográfica regional é próxima da média nacional, com uma ligeira proporção mais elevada de idosos (23,1% vs. 22,5% em Portugal) — fator que reforça a urgência de habitação acessível para fixação de profissionais de saúde.

2.2 Desempenho Económico Regional

De acordo com o estudo DTF Research Económico do Novobanco (Fevereiro 2023), a Região de Leiria apresenta indicadores económicos sólidos que fundamentam a viabilidade do investimento habitacional:

Indicador Económico	Região de Leiria	Portugal (referência)
PIB (2021)	5,96 mil M€ (2,8% do PIB nacional)	212,3 mil M€
PIB per capita (índice)	99,6 (próximo da média)	100,0
Crescimento PIB 2021	+5,3% (recuperação pós-COVID)	+5,5%
Estrutura VAB — Indústria	61% (fortemente industrial)	37%
Rendimento mediano líquido / SP	9.891 € (ligeiramente superior)	9.665 €
Taxa de desemprego registado	3,0% (abaixo da média)	4,3%
Intensidade exportadora (% PIB)	32% (acima da média nacional)	30%
Crédito vencido SNF	2,0% (qualidade da carteira)	2,0%
Valor mediano avaliação bancária (YoY)	+18,2% em 2022 (pressão imob.)	+13,5%
PME Excelência (top 5 nacional)	295 empresas (Leiria líderes no Centro)	Top 5: Lisboa, Porto, Braga, Aveiro
Diplomados ens. superior / 1000 hab	64 (abaixo da média)	82
Ganho médio mensal dos trabalhadores	Leiria e MG: próximo da média nacional	1.148 €/mês (2020)

Fonte: Novobanco DTF Research Económico, Região de Leiria, Fevereiro 2023; INE, Censos 2021.

2.3 Estrutura Produtiva e Emprego

A economia regional é marcada por uma estrutura produtiva industrial diversificada, com destaque para a indústria transformadora (27% do emprego total vs. 23% em Portugal), que engloba subsetores como vidro, cerâmica e pedra (19,6% das exportações), plástico e borracha (17%), metais comuns (18,2%) e máquinas e aparelhos (17,1%). Esta especialização industrial gera procura estável de trabalhadores qualificados que necessitam de habitação acessível próxima dos locais de trabalho.

O tecido empresarial é dominado por micro e pequenas empresas (95% microempresas), com apenas 20 grandes empresas — 8 em Leiria e 5 na Marinha Grande. O investimento empresarial regional registou crescimento médio anual muito superior à média nacional (195 vs. 131 no índice 2008=100), sinalizando capacidade de atração de investimento e criação de emprego sustentada, o que alimenta diretamente a procura de habitação.

3. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL E FUNDAMENTAÇÃO DA INTERVENÇÃO

3.1 Pressão do Mercado Imobiliário

O valor mediano de avaliação bancária imobiliária na Região de Leiria cresceu +18,2% em 2022 (face a +13,5% em Portugal), evidenciando uma pressão habitacional acima da média nacional. Esta evolução reflete a conjugação de fatores estruturais e conjunturais que tornam a habitação progressivamente inacessível para os grupos-alvo do Programa:

- Pressão da procura: a baixa taxa de desemprego regional (3,0%) e o dinamismo do mercado laboral industrial geram procura de habitação persistente;
- Oferta insuficiente: o parque habitacional privado não responde aos segmentos de rendimento médio-baixo nem às tipologias adequadas a profissionais em início de carreira;
- Custo salarial vs. custo habitacional: os ganhos médios mensais dos trabalhadores da região, estimados em 1.100–1.300 €/mês para os grupos-alvo, tornam insuportável uma renda de mercado de 700–900 €/mês para um T2;
- Envelhecimento e desertificação: a tendência decrescente da população em idade ativa (índice 93,2 em 2021 vs. 100 em 2011) é agravada pela saída de jovens profissionais que não encontram habitação adequada.

3.2 Incompatibilidade Rendimento/Renda para Grupos-Alvo

Grupo Profissional	Vencimento Médio (€/mês)	Renda Mercado T2 (€/mês)	Taxa Esforço s/ Habitação	Taxa Esforço c/ Programa
Docentes (IRCT médio)	1.400	750–900	54–64% ⚠	38–45% ✓
Enfermeiros / TSDT	1.350	750–900	56–67% ⚠	39–47% ✓
Médicos Internos / Esp.	2.000–2.800	750–900	27–45% — limite	19–32% ✓
Agentes PSP / GNR	1.150–1.350	750–900	56–78% ⚠	39–55% ✓
Educadores de Infância	1.100–1.250	750–900	60–82% ⚠	42–57% ✓
Magistrados / OJ (início)	1.500–2.200	750–900	34–60% — limite	24–42% ✓
Desalojados "Kristin"	Variável (baixo)	750–900	Inacessível ✗	Acessível ✓

Nota: Taxa de esforço de referência da BCE/Banco de Portugal: máximo 35% do rendimento líquido. Renda acessível do Programa = desconto médio de 30% face ao mercado. Fontes: IRCT, INE, Banco de Portugal.

3.3 Falha de Mercado e Necessidade de Intervenção Pública

A teoria económica e a evidência empírica confirmam que os mercados de habitação apresentam falhas estruturais que justificam intervenção pública, nomeadamente: externalidades positivas da habitação estável (produtividade, saúde, educação), assimetrias de informação, rigidezes de oferta

(custos de construção, burocracia de licenciamento) e bens de experiência com horizonte de utilidade superior ao período de decisão privada. No caso da Região de Leiria, estas falhas são agravadas pelo reduzido número de grandes promotores privados (apenas 20 grandes empresas no tecido regional) e pela escassez de oferta de arrendamento formal acessível.

4. ESTRUTURA JURÍDICA E INSTITUCIONAL — RACIONALIDADE DA E.I.M., S.A.

4.1 Fundamento Legal

A Agência Intermunicipal Viver Região de Leiria é constituída como Empresa Intermunicipal na forma de Sociedade Anónima (E.I.M., S.A.), com fundamento no seguinte quadro legal:

- Artigo 1.º dos Estatutos da Agência: entidade pública intermunicipal, detida a 100% pela CIMRL, dotada de personalidade jurídica e autonomia administrativa, financeira e patrimonial;
- Lei n.º 50/2012 (RJAEL) — Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais;
- Lei n.º 75/2013 (RJSPOCA) — Regime Jurídico das Autarquias Locais, artigo 79.º-A e seguintes;
- Lei n.º 83/2019 — Lei de Bases da Habitação, artigo 27.º (habitação pública);
- Regulamento (UE) n.º 2021/1060 — Disposições comuns FEDER 2021–2027.

4.2 Alinhamento com os Estatutos Aprovados

Os Estatutos da Agência VIVER definem com precisão a estrutura orgânica, as competências e o regime financeiro que fundamentam a racionalidade da forma E.I.M., S.A.:

Art.º	Preceito Estatutário	Relevância para a Viabilidade
Art.º 1.º	Detida a 100% pela CIMRL; autonomia administrativa, financeira e patrimonial	Garante controlo público total e conformidade FEDER; elimina risco de captura privada
Art.º 4.º	Missão: promover, desenvolver, implementar e gerir programas de habitação acessível	Objeto social específico e mensurável - condição essencial para elegibilidade FEDER
Art.º 5.º	Competências: adquirir, construir, reabilitar, gerir imóveis; gerir contratos de arrendamento	Capacidade jurídica plena para execução do Programa - impossível em serviço municipal
Art.º 7.º	CA com 3 membros; mandato 4 anos; estatuto do gestor público; delegação de poderes	Profissionalização da gestão com accountability pública - equilíbrio eficiência/transparência
Art.º 10.º	Diretor Executivo designado pelo CA; gestão diária; representação da Agência	Separação clara entre órgão deliberativo e gestão executiva - reduz conflitos de governança
Art.º 11.º	Conselho Fiscal de 3 elementos; auditoria externa opcional; verificação da legalidade	Dupla camada de controlo financeiro - requisito FEDER e Tribunal de Contas
Art.º 12.º	Conselho Consultivo Intermunicipal: 10 municípios, funções consultivas, não remunerado	Representação democrática sem custo fixo - legitimidade territorial sem onerar a estrutura

Art.º 13.º	Receitas próprias: rendas, serviços, fundos comunitários, parcerias privadas	Diversificação de receitas - base financeira sólida para sustentabilidade pós-Programa
Art.º 15.º	Pessoal em CTI; protocolos de mobilidade; requisição de funcionários públicos	Flexibilidade na dotação de RH sem encargos estruturais excessivos na fase inicial
Art.º 17.º	Relatório anual; relatório financeiro; relatório de impacto social e habitacional	Framework de reporte alinhada com exigências do Centro 2030 e avaliação FEDER

4.3 Análise Comparativa de Alternativas Institucionais

Critério	E.I.M., S.A.	Serviço Municipal	Serviço Intermunic.	Associação	Fundação
Autonomia de gestão	Alta ✓	Baixa ✗	Média	Média	Alta
Personalidade jurídica	Própria ✓	Não ✗	Limitada	Própria	Própria
Detenção de imóveis	Total ✓	Via munic.	Limitada	Sim	Sim
Acesso a financiamento	Total ✓	Via munic. ✗	Limitado	Limitado	Limitado
Elegibilidade FEDER	Total ✓	Sim	Sim	Sim	Limitada
Contabilidade SNC	SNC ✓	SNC	SNC	Variável	SNC
Parcerias público-privadas	Sim ✓	Limitado	Limitado	Sim	Sim
Governança 10 municípios	Total ✓	Não ✗	Parcial	Parcial	Parcial
Escala economias de gama	Alta ✓	Baixa ✗	Média	Média	Média
AVALIAÇÃO GLOBAL	PREFERIDA ✓	Inadequada	Inadequada	Inadequada	Inadequada

4.4 Economias de Escala e de Gama Intermunicipais

A gestão centralizada de um parque habitacional de 275 fogos distribuídos pelos 10 municípios da CIMRL gera ganhos de eficiência que seriam impossíveis de alcançar em estruturas municipais individuais. Com base em benchmarks de entidades similares (IHRU, GEBALIS, SRU), estimam-se os seguintes benefícios:

- Redução de 35–40% nos custos de estrutura face a 10 serviços municipais independentes: gestão técnica, jurídica, contabilística e de candidaturas centralizada numa única equipa de 12–15 EFT;
- Ganho de 5–10% no custo de empreitadas por via de concursos integrados (maiores lotes = maior competição e melhor preço; economias estimadas de 1,5–3,0 M€ no total de obras);

-
- Carteira diversificada geograficamente — redução estrutural do risco de vacância e estabilização do fluxo de receitas;
 - Capacidade de captação de técnicos especializados (gestão imobiliária, eficiência energética, reabilitação) economicamente inviável para municípios de menor dimensão como Castanheira de Pera (3.040 hab.) ou Pedrógão Grande (4.145 hab.);
 - Poder negocial com parceiros privados, financiadores e autoridade de gestão do Centro 2030 - credibilidade institucional proporcional à escala regional.

5. CONFORMIDADE COM OS ESTATUTOS DA AGÊNCIA VIVER

5.1 Estrutura Orgânica e Custos de Governança

Os Estatutos da Agência estabelecem uma estrutura orgânica de quatro órgãos (Artigo 6.º): Conselho de Administração, Diretor Executivo, Conselho Fiscal e Conselho Consultivo Intermunicipal. Esta configuração é financeiramente racional porque:

- O Conselho de Administração (3 membros, mandatos de 4 anos - art.º 7.º) assegura profissionalização sem sobrecarga salarial: estimativa de encargo total de 180.000–240.000 €/ano (presidente + 2 vogais, estatuto do gestor público);
- O Diretor Executivo (art.º 10.º) opera como camada de gestão diária, separando claramente o plano estratégico do operacional - prática de *corporate governance* recomendada pela OCDE;
- O Conselho Fiscal (art.º 11.º) com 3 elementos e possibilidade de auditoria externa garante conformidade com os requisitos FEDER sem duplicação de custos;
- O Conselho Consultivo Intermunicipal (art.º 12.º) com representantes dos 10 municípios é explicitamente não remunerado (n.º 4) - assegura representação territorial sem encargos fixos adicionais.

5.2 Regime Financeiro e Fontes de Receita (Artigo 13.º)

O Artigo 13.º dos Estatutos define um modelo de receitas diversificado que suporta a sustentabilidade financeira da Agência em todas as fases do ciclo de vida do Programa:

Al.	Fonte de Receita (Art. 13.º)	Fase Relevante	Estimativa Anual (regime pleno)
a)	Rendas acessíveis	2029–2030 em diante	≈ 1.850.000 €
b)	Receitas de exploração de património	Desde 2028	Incluído em (a)
c)	Serviços prestados e contratos	2027 em diante	40.000–80.000 €
d)	Juros ativos e remunerações de capital	Desde constituição	10.000–25.000 €
e)	Transferências da CIMRL e/ou municípios	2026–2030 (fase invest.)	≈ 900.000 €/ano (contrapartida nacional)
f)	Fundos comunitários (FEDER Centro 2030)	2026–2030	≈ 10.200.000 €/ano (média 5 anos)
g)	Parcerias privadas (PPP)	2027–2030	Variável (3–8 M€ total)
TOTAL RECEITA OPERACIONAL (2030+)			≈ 1.950.000–2.000.000 €

5.3 Regime de Pessoal e Flexibilidade Operacional (Artigo 15.º)

O Artigo 15.º dos Estatutos estabelece um regime de pessoal misto e flexível que otimiza os custos de recursos humanos da Agência: os trabalhadores podem ser contratados em regime de contrato individual de trabalho, podem ser objeto de protocolos de mobilidade com os municípios, e funcionários públicos podem ser requisitados/destacados mantendo o vínculo de origem. Esta solução permite à Agência dimensionar os seus recursos humanos de acordo com o ritmo de execução do Programa, evitando sobrecustos estruturais nos primeiros anos.

6. MODELO DE NEGÓCIO E FONTES DE RECEITA

6.1 Quatro Pilares do Modelo de Negócio

Pilar	Descrição	Contributo para a Viabilidade
1. Gestão de Ativos	Detenção, gestão e arrendamento de 275 fogos acessíveis - fonte de receita recorrente e previsível	Base da sustentabilidade financeira pós-Programa; ativo imobilizado de longo prazo no balanço da Agência
2. Coordenação de Obras	Gestão técnica e administrativa de empreitadas de reabilitação e construção nova; fiscalização	Fonte de eficiência e economias de escala; reduz custo por fogo face a gestão municipal descentralizada
3. Parcerias PPP	Contratos com promotores privados para construir fogos a preços controlados; benefícios urbanísticos como contrapartida	Alavancagem do investimento público sem custos adicionais de construção; estimativa 3–8 M€ em fogos adicionais
4. Serviços CIMRL	Prestação de serviços de apoio à gestão habitacional aos 10 municípios: candidaturas, contratos, monitorização FEDER	Receita de serviços de 40.000–80.000 €/ano; melhora o rácio de custos fixos sem nova estrutura

6.2 Mix de Tipologias e Projeção de Rendas

Com base nos dados de mercado da Região de Leiria (Confidencial Imobiliário, 2025-2026) e no pressuposto de desconto médio de 30% face ao mercado, projetam-se as seguintes rendas acessíveis por tipologia:

Tipologia	Renda Mercado (€/mês)	Renda Acessível (€/mês)	Nº Fogos	% Carteira	Receita Anual (€)
T1	480–600	336–420	55	20%	≈ 237.000
T2	650–850	455–595	138	50%	≈ 895.000
T3	800–1.000	560–700	82	30%	≈ 661.000
TOTAL	—	Média: ~525 €	275 fogos	100%	≈ 1.793.000 €

Com taxa de ocupação de 97% ($275 \times 97\% = 267$ fogos arrendados) a receita anual estabilizada de rendas será de ≈ 1.740.000–1.800.000 €. Adicionando outras receitas (serviços, juros, PPP): total ≈ 1.900.000 €/ano em regime pleno (2030+).

Nota metodológica: Os valores de renda de mercado para a NUTS III Região de Leiria são inferiores aos praticados em zonas litorais (Lisboa, Porto, Algarve), o que é compatível com a estrutura salarial regional (ganho médio mensal de 1.100–1.300 € para os grupos-alvo) e com o carácter essencialmente industrial e de serviços locais da economia. A renda acessível média de 525 €/mês representa uma taxa de esforço de 40–48% para os grupos com menor rendimento, situando-se dentro dos parâmetros do Programa.

7. PRESSUPOSTOS DO MODELO FINANCEIRO

7.1 Pressupostos Macroeconómicos

Pressuposto	Valor Adotado / Fonte
Taxa de inflação média (2026–2035)	2,5% a.a. — BCE / Banco de Portugal (projeção)
Taxa de atualização de rendas acessíveis	2,0% a.a. (indexante NRAU para habitação acessível)
Taxa de crescimento imob. regional	3,5% a.a. (consistente com +18,2% YoY 2022 — Novobanco DTF)
Taxa de juro — financiamento complementar	3,5% a.a. — BEI / Banco de Fomento (linha habitação acessível)
Taxa de desconto (WACC público)	3,0% — DG REGIO / Guia ACB CE 2023 (entidade pública)
Horizonte temporal da análise	10 anos (2026–2035)
IRC aplicável	21% (regime geral, sujeito a verificação de isenções)
PIB regional de referência (base 2021)	5,96 mil M€ — Novobanco DTF Research Económico, Fev. 2023

7.2 Pressupostos Operacionais

Pressuposto	Valor Adotado / Justificação
Fogos criados (cenário central)	275 (meio do intervalo 250–300)
Distribuição por modo de intervenção	60% reabilitação 25% construção nova 15% PPP
Custo médio reabilitação / fogo	105.000 € (compatível com custos IHRU 2023-2025)
Custo médio construção nova / fogo	178.000 € (classe A+ — LNEC <i>benchmarks</i> 2024)
Área média por fogo	72 m ² (tipologia mista T1–T3)
Renda média mensal acessível	525 € (média ponderada; 30% abaixo do mercado regional)
Taxa de ocupação — regime pleno (2030+)	97% – lista de espera estrutural previsível
Custos de gestão e manutenção / fogo / ano	1.700–2.100 € (≈ 27% das receitas de arrendamento)
Quadro de pessoal da Agência	12–15 EFT (gestores, técnicos, administrativos) — Art. 15.º Estatutos
Custos de estrutura anuais (fase plena)	≈ 650.000–720.000 € (RH + <i>overheads</i> + sede)
Amortizações anuais (imóveis)	≈ 380.000 € (vida útil 50 anos — Decreto Reg. 25/2009)
Contingência obras	8% sobre custo de empreitada

8. PROJEÇÕES FINANCEIRAS 2026–2035

8.1 Faseamento de Entrega de Fogos

Fase	Período	Atividade Principal (Estatutos)	Fogos Acum.	Em Arrendamento	% Carteira
Fase 0	2025–Q1 2026	Estruturação; aprovação Estatutos (art.º 19.º)	0	0	0%
Fase 1	Q2 2026–2027	Constituição; levantamento; seleção imóveis (art.º 5.º)	25	15	5%
Fase 2	2027–2028	Projetos, concursos, execução obras Bloco I (art.º 5.º n.º 2)	110	90	40%
Fase 3	2028–2029	Execução obras Bloco II; PPP ativas (art.º 5.º n.º 4)	220	200	80%
Fase 4	2029–2030	Conclusão; regime pleno; monitorização FEDER (art.º 5.º n.º 9)	275	267	97%

8.2 Demonstração de Resultados Previsional Simplificada

A tabela seguinte apresenta a projeção anual da Demonstração de Resultados da Agência para o horizonte 2026–2035, em valores nominais a preços de 2026, incorporando a progressividade de entrada em exploração dos fogos e os custos reais da estrutura orgânica prevista nos Estatutos:

(€ 000)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2035*
Receitas de Arrendamento	20	215	615	1.115	1.560	1.680	1.760	2.020
Outras Receitas (serviços, juros, PPP)	5	30	60	80	100	110	115	130
TOTAL RECEITAS	25	245	675	1.195	1.660	1.790	1.875	2.150
FSE + Manutenção	(8)	(55)	(160)	(305)	(435)	(470)	(495)	(560)
Gastos com Pessoal (CA+equipa)	(260)	(440)	(560)	(600)	(650)	(670)	(685)	(730)
Outros Gastos de Estrutura	(50)	(80)	(90)	(95)	(100)	(100)	(105)	(110)
EBITDA	(293)	(330)	(135)	195	475	550	590	750
Amortizações e Depreciações	(10)	(85)	(230)	(340)	(380)	(380)	(380)	(390)
EBIT (Resultado Operacional)	(303)	(415)	(365)	(145)	95	170	210	360
Resultado Líquido (estimado)	(303)	(415)	(365)	(145)	75	135	166	285

(*) Projeção 2035 com atualização de rendas de 2%/ano e crescimento de carteira por reinvestimento de resultados. Valores negativos em parênteses.

NOTA FUNDAMENTAL SOBRE OS RESULTADOS NEGATIVOS DOS ANOS 2026–2029: Os prejuízos operacionais dos primeiros anos são estruturalmente previstos e financeiramente sustentáveis, por três razões:

- (i) durante a fase de investimento, os custos de estrutura da Agência são cobertos pela componente de assistência técnica e gestão do projeto FEDER (5–10% do investimento elegível);
- (ii) a Agência não tem serviço de dívida nos primeiros anos, dado que o investimento é quase integralmente financiado por fundos a fundo perdido;
- (iii) o ramp-up de receitas segue necessariamente o cronograma físico de conclusão de obras. Este perfil de resultados é idêntico ao de qualquer entidade de habitação pública europeia na fase de arranque.

9. ANÁLISE DE VIABILIDADE: INDICADORES-CHAVE

9.1 Fluxos de Caixa Descontados e VAL

A análise DCF considera o horizonte de 10 anos (2026–2035), taxa de desconto de 3,0% e os fluxos de caixa operacionais líquidos (EBITDA menos variação de fundo de maneio menos investimento de manutenção), excluindo o investimento FEDER já que este é financiamento a fundo perdido:

Indicador de Viabilidade	Cenário Base	Cenário Pessimista
VAL (10 anos, taxa 3%)	+ 1,1 M€	- 0,5 M€
TIR (Taxa Interna de Rentabilidade)	3,8%	1,5%
Payback Period (operacional)	Ano 5 (2031)	Ano 7–8 (2033–2034)
EBITDA Margin (2030 — regime pleno)	28–32%	16–20%
Rácio de Cobertura de Gastos (2030)	2,22x (receita / gastos operac.)	1,65x
Custo por fogo criado (total incluindo FEDER)	≈ 218.000 €	≈ 240.000 €
Custo público líquido por fogo (apenas contr. nacional)	≈ 32.700 €	≈ 36.000 €
Custo por fogo/ano face ao mercado privado	Desconto de 3.780 €/ano (= 315 €/mês × 12)	Desconto mínimo 2.520 €/ano
Anos até autossuficiência financeira	Ano 5 (2030–2031)	Ano 7 (2032–2033)

9.2 Análise Custo-Benefício Público

A análise ACB avalia o retorno do investimento público (9 M€ de contrapartida nacional) considerando os benefícios económicos e sociais mensuráveis gerados pelo Programa nos 10 municípios da CIMRL:

Benefício / Externalidade	Estimativa Anual	Horizonte	Metodologia
Redução custo recrutamento/rotatividade em saúde e educação	1,2–2,5 M€/ano	Recorrente	OCDE / IHRU
Receita fiscal dos profissionais fixados (IRS + SS)	0,7–1,0 M€/ano	Recorrente	AT / PORDATA
Valorização imóveis reabilitados (efeito urban spillover)	3,5–5,5 M€ (one-off)	Anos 1–5	IHRU / INE
Emprego direto e indireto na construção (120–180 EFT obras)	Massa salarial ≈ 4,5 M€/ano obras	Anos 2–4	Modelo I-O INE
Poupança energética por fogo (Classe A vs D-E)	350–550 €/fogo/ano	Recorrente	ADENE 2024
Manutenção da atividade económica regional (PIB 5,96 Md€)	Efeito multiplicador 1,6–1,8x	Obras + fixação	BCE / BEI
RÁCIO BENEFÍCIO/CUSTO (10 anos, investimento público líquido)	3,0x – 4,5x	10 anos	ACB CE

10. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E CENÁRIOS

10.1 Sensibilidade dos Fatores Críticos

Variável	Base	Variação	Imp. EBITDA 2030	Imp. VAL	Crítico?
Taxa de ocupação	97%	-20% → 77%	-32%	-0,8 M€	SIM ▲
Renda média mensal	525 €	-20% → 420 €	-26%	-0,7 M€	SIM ▲
Atraso de obras (+12 meses)	Base	+1 ano	-18%	-0,6 M€	SIM ▲
Custos de manutenção	1.900 €/fogo	+20% → 2.280 €	-11%	-0,3 M€	Médio
Custos de pessoal	650 k€/ano	+20% → 780 k€	-18%	-0,3 M€	Médio
Nº fogos concluídos	275	-18% → 225	-17%	-0,4 M€	Médio
Custo de construção	Base	+15%	0% (custo capital)	-0,2 M€	Baixo

10.2 Cenários Integrados

Cenário	Premissas Principais	EBITDA 2030 (k€)	VAL 10A (M€)
Otimista	300 fogos; ocupação 99%; rendas +3%/ano; sem atrasos; 2 PPP concluídas	750	+ 2,0 M€
Base	275 fogos; ocupação 97%; rendas +2%/ano; atrasos pontuais 3–6 meses	475	+ 1,1 M€
Pessimista	240 fogos; ocupação 85%; rendas estagnadas; atrasos 12+ meses; custos +15%	210	- 0,5 M€
Stress Test	200 fogos; ocupação 75%; rendas -10%; custos +25%; atrasos 18 meses	(80)	- 1,7 M€

O cenário de *Stress Test* é considerado muito improvável: implica que ao mesmo tempo ocorra uma retração grave da procura (taxa de ocupação de 75%), uma redução nominal das rendas (-10%) e um desvio severo nas obras (+25% custos, +18 meses). Para que tal sucedesse, seria necessária uma crise económica regional severa contraditória com a robustez da estrutura industrial da região (desemprego 3,0%, PIB crescendo acima da média nacional). Mesmo neste cenário extremo, a perda acumulada a 10 anos é de ≈ 1,7 M€, absorvível pelos 10 municípios (≈ 170.000 €/município em 10 anos, equivalente a ≈ 17.000 €/ano por município — valor irrisório face aos benefícios dos serviços públicos assegurados).

11. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO E CAPITAL SOCIAL

11.1 Fontes de Financiamento do Programa

Fonte	Montante	% Total	Condições / Enquadramento
FEDER — Centro 2030	51,0 M€	85,0%	Fundo perdido; elegível FEDER hab. acessível
Contrapartida Pública Nacional	9,0 M€	15,0%	Capital social e prestações suplementares EIM
— CIMRL (20% do capital)	1,8 M€	3,0%	Papel coordenação supramunicipal
— 10 Municípios (80% do capital)	7,2 M€	12,0%	≈ 720.000 €/município (média; ponderado)
Investimento Privado (PPP)	3,0–8,0 M€	5–13%	Contratos de preço controlado (Art. 5.º n.º 4)
Financiamento BEI / Banco de Fomento	0–5,0 M€	0–8%	Taxa 3,5%, 20 anos, carência 3 anos
TOTAL BASE	60,0 M€	100%	—

11.2 Capital Social e Participação dos Municípios

Nos termos do Artigo 1.º n.º 2 dos Estatutos, a Agência é detida a 100% pela CIMRL. Para efeitos de distribuição da contrapartida pública de 9 M€, a CIMRL retém 20% como entidade coordenadora (1,8 M€) e distribui 80% pelos 10 municípios proporcionalmente, com base num critério misto de 50% pela proporção populacional (Censos 2021) e 50% pelo número de fogos alocados:

Município	Pop. 2021	% Pop.	Fogos Aloc.	% Fogos	Contribuição (k€)
Leiria	128.640	45,9%	70	25,5%	1.600
Marinha Grande	38.901	13,9%	30	10,9%	695
Pombal	55.217	19,7%	28	10,2%	847
Batalha	15.805	5,6%	22	8,0%	382
Porto de Mós	23.476	8,4%	22	8,0%	460
Ansião	12.577	4,5%	20	7,3%	329
Alvaiázere	6.719	2,4%	20	7,3%	237
Figueiró dos Vinhos	5.765	2,1%	18	6,5%	205
Castanheira de Pera	3.040	1,1%	17	6,2%	164
Pedrogão Grande	4.145	1,5%	18	6,5%	181
TOTAL MUNICÍPIOS	280.285	100%	265	96,4%	5.100
CIMRL (coordenação)	—	—	10	3,6%	1.800
CONTRAPARTIDA NACIONAL TOTAL	280.285	100%	275	100%	9.000 k€

12. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA E EXTERNALIDADES

12.1 Impacto na Economia Regional

O investimento de 60 M€ num território com PIB de $\approx$ 5,96 mil M€ (2021) representa 1% do PIB regional — um impulso fiscal expressivo que, via efeito multiplicador do setor da construção (estimado em 1,6–1,8x pelo modelo Input-Output do INE), gerará um impacto total na economia regional de $\approx$ 96–108 M€ ao longo dos 4 anos de execução física. Este valor equivale a $\approx$ 1,6–1,8% do PIB regional anual, um estímulo significativo para uma economia de média dimensão.

12.2 Impacto nos Serviços Públicos Regionais

Setor	Diagnóstico Atual	Objetivo do Programa	Impacto Estimado
Saúde (SNS)	Vagas não preenchidas; rotatividade médicos e enfermeiros; fuga de profissionais	60–80 profissionais de saúde fixados	Melhoria dos rácios de acesso aos CSP; redução de listas de espera locais
Educação	Docentes com baixo índice de diplomados regionais (64/1000 hab vs 82 nacional)	Estabilização de 40–60 docentes em escolas da região	Continuidade pedagógica; melhoria dos resultados PISA nas escolas da CIM
Segurança	Colocações recusadas por impossibilidade de residência próxima dos postos	35–50 agentes PSP/GNR fixados nos postos de colocação	Reforço da resposta de segurança em zonas rurais e periurbanas dos 10 municípios
Justiça	Pendências por falta de magistrados e funcionários judiciais	15–25 agentes judiciais fixados	Redução de prazos processuais nos tribunais da comarca de Leiria
Habitação ("Kristin")	Desalojados sem solução habitacional permanente na região	Prioridade de acesso para desalojados em fogos disponíveis	Resposta humanitária estrutural; evita pressão sobre redes de emergência

12.3 Impacto Demográfico e no Capital Humano

A Região de Leiria enfrenta uma tendência decrescente da população em idade ativa (índice 93,2 em 2021 vs. 100 em 2011 — Novobanco DTF 2023), agravada por um índice de renovação da população em idade ativa heterogéneo entre municípios (muito baixo em Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos e Pedrógão Grande). O Programa VIVER contribui para inverter esta tendência ao criar condições habitacionais adequadas para fixação de jovens profissionais, com impacto mensurável no:

- **Índice de renovação da população em idade ativa** - estimativa de recuperação de +3–5 pontos nos municípios com mais fogos alocados;
- **Número de diplomados residentes** - os profissionais fixados (médicos, docentes, magistrados) têm em regra formação superior, aumentando o índice regional de 64 para próximo de 70 diplomados/1000 hab;
- **Dinâmica demográfica** - cada agregado fixado representa em média 2–3 pessoas; 275 fogos correspondem a 550–825 residentes adicionais, com impacto positivo nas receitas de IMI e IRS municipais.

13. GOVERNANÇA E SUSTENTABILIDADE PÓS-PROGRAMA

13.1 Modelo de Governança (Artigos 6.º a 12.º dos Estatutos)

A estrutura de governança definida nos Estatutos da Agência VIVER conjuga de forma equilibrada os requisitos de eficiência de gestão, representação democrática intermunicipal e conformidade com os mecanismos de controlo FEDER:

- Conselho de Administração (art.º 7.º): 3 membros designados pelo Conselho Intermunicipal da CIMRL, com relevante experiência de gestão; mandatos de 4 anos; sujeitos ao Estatuto do Gestor Público; remuneração fixada pela Assembleia Geral distinguindo presidente de vogais — garante profissionalização e *accountability*;
- Diretor Executivo (art.º 10.º): designado pelo CA; assegura a gestão diária, contrata pessoal, executa o orçamento e representa a Agência — separação clara dos planos estratégico e operacional;
- Conselho Fiscal (art.º 11.º): 3 elementos designados pela CIMRL; fiscalização financeira; verificação da legalidade; possibilidade de auditoria externa certificada — dupla camada de controlo exigida pelo FEDER e pelo Tribunal de Contas;
- Conselho Consultivo Intermunicipal (art.º 12.º): representantes dos 10 municípios; funções consultivas em planeamento, priorização e monitorização; não remunerado — representação territorial eficaz sem encargo fixo.

13.2 Sustentabilidade Financeira Pós-2030

A Agência VIVER projeta atingir plena autossuficiência financeira a partir de 2030–2031, assente em três pilares:

- **Receita de arrendamento autossuficiente:** com 275 fogos em plena exploração (97% ocupação), a receita anual de ≈ 1,9 M€ cobre amplamente os custos operacionais estimados de 1,2–1,4 M€/ano — excedente de ≈ 500–700 k€/ano para reinvestimento;
- **Reinvestimento em qualidade dos ativos:** os excedentes operacionais financiam manutenção periódica e eventual melhoria de eficiência energética, assegurando a qualidade do parque habitacional e o valor dos ativos no balanço;
- **Crescimento sustentado por PPP:** a credibilidade e escala da Agência após 2030 facilitam novas parcerias com promotores privados, expandindo a carteira sem cofinanciamento adicional; objetivo de +25–30 fogos por via PPP entre 2031–2035.

13.3 Transparência e Publicidade (Artigos 16.º, 17.º e 20.º)

Os Estatutos estabelecem um regime de transparência robusto que inclui: publicação anual de relatórios de execução; publicidade de concursos, parcerias e atribuições habitacionais; conformidade com Centro 2030 e Portugal 2030; relatório anual de atividades, relatório financeiro e relatório de avaliação de impacto social e habitacional; disponibilização online de todos os elementos relevantes para candidaturas e informação dos cidadãos. Este *framework* de transparência excede os requisitos mínimos de qualquer estrutura municipal alternativa, reforçando a racionalidade da forma E.I.M., S.A.

14. ANÁLISE DE RISCOS E MITIGAÇÃO

Risco	Probab.	Impacto	Medidas de Mitigação
Atrasos no licenciamento municipal	Média	Alto	Pré-análise urbanística em parceria com os 10 municípios; projetos-tipo padronizados; task-force técnica com as câmaras (Art. 12.º Estatutos — CCI com funções de planeamento)
Aumento de custos de construção	Média	Médio	Cláusulas de revisão de preços nos contratos de empreitada; reserva de contingência de 8%; concursos integrados para melhor poder negocial
Vacância elevada (ocupação < 85%)	Baixa	Médio	Lista de espera pré-constituída; candidaturas abertas a múltiplos perfis; taxa desemprego regional 3,0% e pressão imobiliária +18,2% YoY (2022) confirmam procura estrutural
Conflito de governança intermunicipal	Baixa	Alto	Estatutos detalhados com mecanismos de desempate; papel arbitral da CIMRL; Conselho Consultivo não remunerado evita conflitos de interesse; CA designado com critério de experiência de gestão (Art. 7.º n.º 1)
Baixa participação privada (PPP)	Baixa	Baixo	Modelo de viabilidade não depende das PPP; investimento privado é alavancagem adicional; região com 295 PME Excelência e dinâmica de investimento acima da média nacional
Alteração do quadro regulatório do arrendamento	Baixa	Médio	Contratos plurianuais com proteção legal; alinhamento com ENH 2030; regime de habitação acessível protegido por legislação europeia (Artigo 107.º TFUE — SIEG)
Risco de desvio na execução FEDER	Baixa	Alto	Sistema de reporte trimestral ao CA e semestral à AG (Art. 17.º Estatutos); auditoria externa anual (Art. 11.º n.º 2); conformidade com Reg. (UE) 2021/1060 desde a constituição
Cessaçã de funções dos membros do CA	Baixa	Baixo	Art. 8.º dos Estatutos regula a cessação com impedimentos de 3 anos; sobreposição de mandatos garante continuidade; Diretor Executivo assegura continuidade operacional

15. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente estudo demonstra, de forma fundamentada e com base em dados económicos verificáveis, num modelo financeiro rigoroso e na análise dos Estatutos aprovados, que a Agência Intermunicipal Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A. apresenta viabilidade económico-financeira robusta e constitui a estrutura institucional mais racional, eficiente e juridicamente adequada para a prossecução dos objetivos do Programa Intermunicipal de Habitação Acessível da Região de Leiria.

15.1 Principais Conclusões

- **Viabilidade financeira confirmada:** o modelo financeiro demonstra EBITDA positivo a partir de 2029, equilíbrio operacional pleno em 2030–2031 e VAL positivo de +1,1 M€ no horizonte de 10 anos (cenário base), com receitas de arrendamento estruturalmente estáveis suportadas pela pressão habitacional regional documentada (+18,2% YoY na avaliação bancária imobiliária em 2022).
- **Racionalidade económica da estrutura E.I.M., S.A.:** a forma jurídica de empresa intermunicipal de capitais públicos (100% CIMRL — art.º 1.º dos Estatutos) é a única que congrega simultaneamente: autonomia de gestão, capacidade plena de detenção de imóveis e celebração de contratos (art.º 5.º), acesso a financiamento de mercado, contabilidade SNC compatível com FEDER, e representação democrática intermunicipal (art.º 12.º). É claramente superior a todas as alternativas analisadas.
- **Economias de escala intermunicipais:** a gestão centralizada de 275 fogos nos 10 municípios da CIMRL reduz os custos de estrutura em 35–40% face a soluções descentralizadas, e gera ganhos nas empreitadas de 1,5–3,0 M€ no total do Programa — uma racionalidade económica incontestável que justifica a criação de uma entidade supramunicipal.
- **Sustentabilidade pós-Programa assegurada:** com receitas estabilizadas de ≈ 1,9 M€/ano e custos operacionais de 1,2–1,4 M€/ano, a Agência VIVER é financeiramente autossustentável sem necessidade de subsídio público permanente após 2030, com excedentes operacionais de 500–700 k€/ano para reinvestimento.
- **Retorno socioeconómico elevado:** o rácio benefício/custo estimado de 3,0x–4,5x (a 10 anos, sobre a contrapartida pública de 9 M€) é muito superior ao limiar de 1,5x adotado pela CE para projetos de habitação acessível, justificando plenamente a alocação de FEDER e contrapartida nacional. No contexto da economia regional (PIB 5,96 mil M€, crescimento médio acima da média nacional), este investimento é estruturante.
- **Conformidade total com os Estatutos:** a análise artigo a artigo confirma que os Estatutos da Agência VIVER, propostos pela CIMRL em 2026, são internamente coerentes, financeiramente sustentáveis e alinhados com os requisitos do FEDER, da legislação nacional aplicável e das melhores práticas de governança de entidades públicas intermunicipais.
- **Riscos geridos e proporcionados:** os riscos identificados têm baixa a média probabilidade e dispõem de medidas de mitigação concretas. Mesmo no cenário de stress test (muito improvável), a perda máxima a 10 anos de ≈ 17.000 €/ano por município é irrisória face ao valor dos serviços públicos assegurados.

15.2 Recomendações

- Constituir a Agência no 2.º Trimestre de 2026, com capital social inicial mínimo e aprovação dos Estatutos pelo órgão deliberativo da CIMRL (Art. 19.º dos Estatutos), garantindo operacionalidade antes do final do 3.º trimestre;
- Designar o Conselho de Administração com perfil executivo e experiência comprovada em gestão imobiliária, gestão pública ou habitação social — requisito expresso do Art. 7.º n.º 1 dos Estatutos;
- Ativar imediatamente o levantamento de necessidades habitacionais e a pré-seleção de imóveis municipais com potencial de reabilitação, priorizando os municípios com maior pressão (Leiria, Marinha Grande, Pombal);
- Negociar com o Banco de Fomento uma linha de financiamento de 2–3 M€ para capital inicial para os primeiros anos, antes de atingir a massa crítica de receitas de arrendamento;
- Estabelecer protocolo de mobilidade de trabalhadores com os municípios (Art. 15.º n.º 2 dos Estatutos) para dotar a Agência de recursos humanos nos primeiros 12–18 meses sem custo de recrutamento total;
- Implementar sistema de monitorização dos indicadores FEDER desde o 1.º trimestre de funcionamento, com reporte trimestral ao CA e semestral à AG (Art. 17.º dos Estatutos), assegurando elegibilidade contínua;
- Lançar processo de PPP no 1.º semestre de 2027, aproveitando a visibilidade do Programa e o dinamismo do tecido empresarial regional (295 PME Excelência; investimento empresarial crescendo 195 vs. 131 em Portugal).

"A criação da Agência VIVER é o passo mais racional que os municípios da Região de Leiria podem dar para transformar o seu dinamismo económico - PIB de 5,96 mil M€, pleno emprego, indústria exportadora - numa vantagem habitacional para quem serve os seus cidadãos. É um investimento que consolida os espaços urbanos e promove a coesão territorial."

Assinado com Assinatura Digital Qualificada por:
 PAULO JORGE FRAZÃO BATISTA DOS SANTOS
 Primeiro secretário Executivo
 Direção
 Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria
 De acordo com o Art. 96º da lei 75/2013, de 12 de Setembro
 Data: 14-04-2026 22:46:56



ANEXOS

Anexo A — Distribuição de Fogos por Município (Cenário Base)

Município	Pop. 2021	Fogos Alocados	Invest. (M€)	Modo Principal	Grupos Prioritários
Leiria	128.640	70	15,3	Reab. + Nova	Jovens, Saúde, Educação
Marinha Grande	38.901	30	6,5	Reab. + Nova	Indústria, Kristin, PSP
Pombal	55.217	28	6,1	Reab. + PPP	PSP, Saúde, Educação
Batalha	15.805	22	4,8	Reabilitação	GNR, Jovens, Educação
Porto de Mós	23.476	22	4,8	Reabilitação	Jovens, Saúde, Educação
Ansião	12.577	20	4,4	Reabilitação	Jovens, Educação, Saúde
Alvaiázere	6.719	20	4,4	Reab. + Nova	Jovens, Educação, Saúde
Figueiró dos Vinhos	5.765	18	3,9	Reabilitação	Jovens, Kristin, Saúde, GNR
Castanheira de Pera	3.040	17	3,7	Reabilitação	Jovens, Indústria, Saúde
Pedrogão Grande	4.145	18	3,9	Reab. + Nova	Jovens, Educação, Saúde, GNR
CIMRL (coord.)	—	10	2,2	PPP	Multimunicípio
TOTAL	280.285	275	60,0 M€	—	—

Anexo B — Cronograma Detalhado (Atividades dos Estatutos)

Atividade / Estatuto	Início	Conclusão	Responsável
Aprovação Estatutos — Art. 19.º	Q1 2026	Q2 2026	CIMRL / Conselho Intermunicipal / Municípios
Constituição da Agência VIVER	Q2 2026	Q3 2026	CIMRL + Notário / Conservatória
Designação CA e Diretor Executivo — Art. 7.º e 10.º	Q3 2026	Q3 2026	Conselho Intermunicipal CIMRL
Levantamento necessidades habitacionais — Art. 5.º	Q3 2026	Q4 2026	Agência + Municípios + CCI
Identificação e seleção de imóveis — Art. 5.º n.º 2	Q3 2026	Q1 2027	Agência + Municípios + CCI

Elaboração projetos técnicos	Q4 2026	Q3 2027	Equipas projetistas
1.ª Candidatura FEDER — Art. 5.º n.º 7	Q4 2026	Q1 2027	Agência VIVER + CIMRL
Lançamento concursos públicos obras	Q2 2027	Q4 2027	Agência VIVER (CCP)
Execução obras Bloco I (reabilitação prioritária)	Q3 2027	Q2 2028	Empreiteiros + fiscalização
Execução obras Bloco II (nova construção)	Q4 2027	Q4 2028	Empreiteiros + fiscalização
Contratação PPP — Art. 5.º n.º 4	Q1 2027	Q4 2028	Agência VIVER + promotores
Afetação e contratos arrendamento — Art. 5.º n.º 5	Q2 2028	Q2 2030	Agência VIVER
Regime pleno de exploração	Q1 2030	Contínuo	Agência VIVER (autónoma)
Monitorização e reporte FEDER — Art. 5.º n.º 9	Q4 2026	Q4 2030	Agência VIVER + CIMRL

Anexo C — Referências e Fontes

- Novobanco DTF Research Económico — Região de Leiria, Fevereiro 2023
- INE — Censos 2021 (dados populacionais por município)
- INE — Inquérito à Habitação e ao Inquilino 2023; PORDATA
- Confidencial Imobiliário — Índice de Rendias da Região de Leiria, 2025-2026
- IHRU — Relatório de Monitorização da Habitação Pública 2024
- ADENE — Certificados de Desempenho Energético: benchmarks regionais 2024
- NERLEI / IAPMEI — PME Excelência 2022 (Região de Leiria)
- Banco de Portugal — Boletim Económico Regional, 2023
- Regulamento (UE) n.º 2021/1060 — Disposições comuns FEDER 2021–2027
- Comissão Europeia — Guia de Análise Custo-Benefício (ACB) para investimentos FEDER, 2023
- Lei n.º 50/2012 — RJAEL (Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local)
- Lei n.º 75/2013 — RJSPOCA (Regime Jurídico das Autarquias Locais)
- Lei n.º 83/2019 — Lei de Bases da Habitação
- DL n.º 37/2018 — Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)
- Decreto Regulamentar n.º 25/2009 — Taxas de amortização para efeitos fiscais
- Estatutos da Agência Intermunicipal "Viver Região de Leiria, E.I.M., S.A." — CIMRL, Abril 2026
- BEI — Housing Finance for Affordable Housing in Europe, 2023
- OCDE — Affordable Housing Database, 2023
- Estratégia Regional Centro 2030 — CCDD Centro, 2022