ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA

HABITAÇÃO

BAIRRO DE BENFICA

CASAS PARA VIVER. BAIRRO PARA MORAR.

MAIO 2026

INDICE

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA 1
INTRODUÇÃO 3
ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO 5
1. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO DE BENFICA 6
2. CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO 11
3. O PARQUE HABITACIONAL 12
4. HABITAÇÃO MUNICIPAL 19
5. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL – PRA 24
6. ALOJAMENTO LOCAL 28
7. POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO OU REABILITAÇÃO 30
8. GABINETE DE HABITAÇÃO 33
9. BOLSA LOCAL DE HABITAÇÃO 35
10. PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICO 36
11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA (ELHB) 39

INTRODUÇÃO

A cidade de Lisboa atravessa hoje uma das mais profundas crises habitacionais da sua história recente. Aquilo que durante décadas fez de Lisboa uma cidade diversa, viva e socialmente equilibrada encontra-se atualmente ameaçado por um modelo urbano marcado pela pressão imobiliária, pelo aumento contínuo dos preços da habitação e pela crescente dificuldade de permanência das pessoas na cidade onde nasceram, trabalham, estudam ou construíram a sua vida.

Nos últimos anos, Lisboa transformou-se profundamente. A crescente atratividade internacional da cidade, o investimento imobiliário, a pressão turística e a escassez de oferta pública e acessível contribuíram para uma valorização acelerada do mercado habitacional, gerando um desequilíbrio cada vez mais evidente entre os rendimentos das famílias e os custos da habitação.

Hoje, para milhares de pessoas, viver em Lisboa tornou-se financeiramente incomportável. Jovens trabalhadores não conseguem autonomizar-se, famílias de classe média enfrentam taxas de esforço insustentáveis e muitos idosos vivem com crescente insegurança relativamente à permanência nas suas casas e nos seus bairros.

Esta realidade teve consequências humanas e territoriais muito concretas. Segundo dados divulgados pelo jornal Público, entre 2018 e 2021 saíram de Lisboa cerca de 55.853 residentes para outros municípios, correspondendo a mais de 10% da população registada nos Censos de 2011. Mais de metade dessas pessoas tinha menos de 40 anos e aproximadamente 78% mudou-se para os municípios periféricos da Área Metropolitana de Lisboa (1).

Estes números representam mais do que estatísticas demográficas. Representam famílias afastadas da cidade onde sempre viveram, jovens obrigados a adiar projetos de vida, trabalhadores que passam horas em deslocações diárias e comunidades que começam lentamente a perder parte da sua identidade e diversidade social. É neste contexto, que Benfica assume uma importância estratégica para o futuro da cidade de Lisboa. Benfica continua a ser um dos poucos territórios da cidade onde ainda subsiste uma forte identidade comunitária, uma verdadeira cultura de bairro e uma relação de proximidade entre as pessoas, o espaço público, o comércio local, os equipamentos e os serviços. É uma freguesia onde ainda existe vida de bairro, vizinhança e sentido de comunidade.

Benfica sente também de forma muito concreta as pressões da crise habitacional. A valorização imobiliária dos últimos anos, o aumento dos preços de venda e arrendamento e a crescente procura residencial colocam em risco a permanência de muitas famílias, jovens e população residente tradicional na freguesia.

Ao mesmo tempo, Benfica continua a integrar territórios marcados por situações de vulnerabilidade social, precariedade habitacional, envelhecimento do parque edificado e desigualdades urbanas que exigem respostas públicas robustas, integradas e de proximidade.

Perante esta realidade, a Junta de Freguesia de Benfica decidiu assumir um papel ativo na construção de soluções concretas para responder à crise da habitação. Mais do que um documento técnico, a presente Estratégia Local de Habitação representa uma visão estratégica para o território, assente na convicção de que a habitação constitui um direito fundamental e uma condição essencial para garantir dignidade, estabilidade, inclusão social e qualidade de vida. A estratégia desenvolvida por Benfica procura afirmar um modelo alternativo de cidade, baseado na:

- Habitação acessível;
- Sustentabilidade;
- Integração comunitária;
- Reabilitação urbana;

Através da promoção de novos projetos de habitação pública e acessível, da reabilitação de património devoluto, da articulação com o Município de Lisboa, o IHRU e os instrumentos do Plano de Recuperação e Resiliência, Benfica pretende contribuir ativamente para que Lisboa continue a ser uma cidade onde as pessoas possam viver, crescer, estudar, trabalhar e envelhecer com dignidade.

Mais do que construir casas, esta Estratégia Local de Habitação pretende preservar comunidades, proteger o direito à cidade e garantir que Benfica continua a ser um território de proximidade, inclusão e qualidade de vida para as gerações atuais e futuras. Assim, a Estratégia Local de Habitação de Benfica pretende afirmar-se como um instrumento integrado de política urbana, coesão social e desenvolvimento territorial.

A Estratégia cumpre os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 10 e 16, promovendo a redução das desigualdades, o reforço da equidade social e uma maior eficácia institucional. O presente documento corresponde à informação técnica, estratégica, estatística e territorial que está na base da Estratégia Local de Habitação de Benfica.

ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

O Programa 1.º Direito

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação constitui um programa de apoio público destinado a garantir o acesso a uma habitação condigna às pessoas e agregados que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de janeiro.

No âmbito deste Programa, compete aos municípios um papel central na identificação das situações de carência habitacional e na definição das respetivas respostas territoriais, através da elaboração das Estratégias Locais de Habitação, enquadrando todos os apoios financeiros a conceder nos respetivos territórios, conforme previsto na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Neste contexto, todas as candidaturas aos instrumentos de financiamento e apoio à habitação devem encontrar-se enquadradas na Estratégia Local de Habitação, integrada, no caso do Município de Lisboa, no Programa Local de Habitação.

O Programa Local de Habitação de Lisboa assume como missão estratégica "Re-Habitar Lisboa", promovendo uma política integrada de habitação, regeneração urbana e coesão territorial. Entre os seus objetivos estratégicos destaca-se o Objetivo D – "Adequar a oferta à procura de habitação", que visa reduzir o desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, qualidade e preço acessível, incentivando o arrendamento, a colocação de fogos devolutos no mercado e a promoção de habitação pública e cooperativa.

A Estratégia Local de Habitação de Benfica enquadra-se nos princípios definidos pelo Programa Local de Habitação de Lisboa, pelo Programa 1.º Direito e pela Nova Geração de Políticas de Habitação, tendo como objetivos:

1- O aumento da oferta habitacional acessível;

2- A reabilitação do edificado;

3- A fixação de população jovem e ativa;

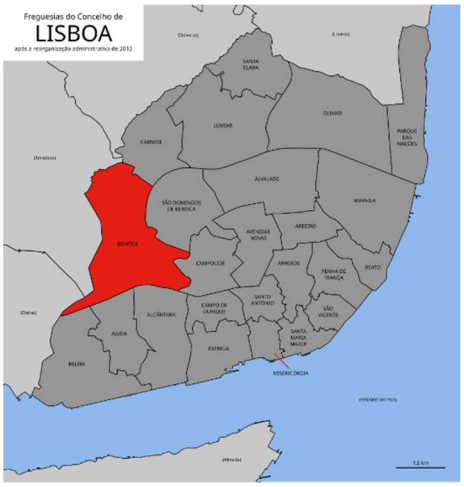
4- A promoção da coesão social e territorial;

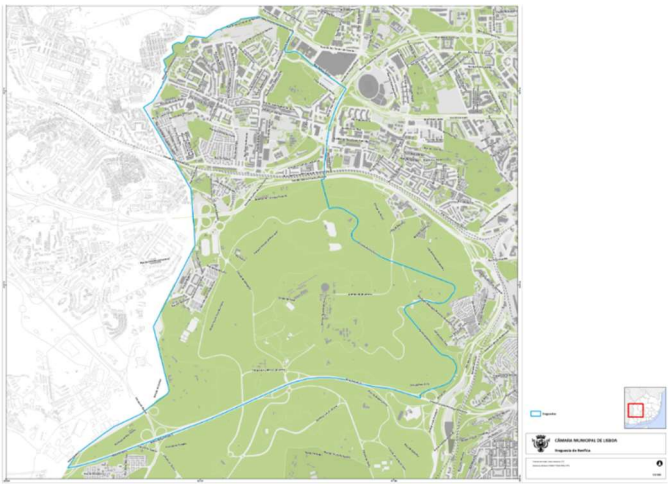
5- A valorização urbana da freguesia.

1. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO DE BENFICA

1.1. Localização

A freguesia de Benfica localiza-se na zona norte do concelho de Lisboa, integrando o extremo ocidental da cidade e assumindo uma posição estratégica no contexto metropolitano.





Faz fronteira com as freguesias de Carnide, São Domingos de Benfica, Campolide, Belém, Ajuda e Alcântara, bem como com os concelhos da Amadora e Oeiras.

Benfica constitui uma das principais portas de entrada norte da cidade de Lisboa, articulando-se territorialmente com 13 freguesias envolventes, numa área urbana alargada que concentra aproximadamente 300.000 habitantes.

A freguesia possui uma área aproximada de 8,03 km², integrando 35.367 habitantes distribuídos por 16.510 famílias e 2.493 edifícios.

Apesar da população residente, a população presente diariamente na freguesia é significativamente superior, resultado da forte atratividade territorial associada aos transportes, comércio, serviços, ensino e atividades económicas.

1.2. Rede de Transportes

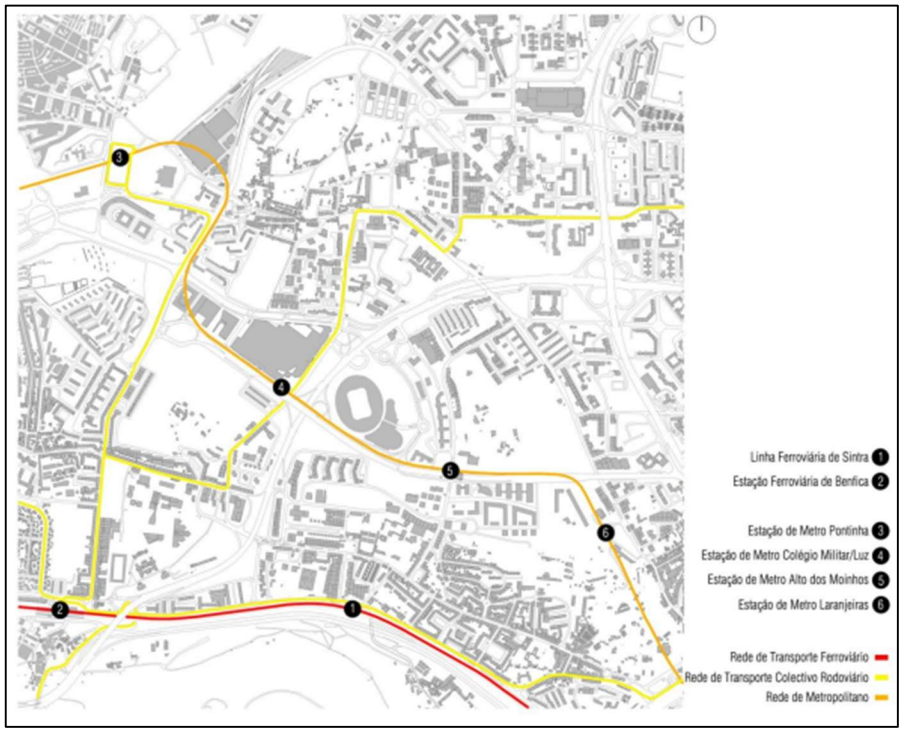
Benfica beneficia de uma rede de transportes públicos de elevada cobertura e conectividade, assumindo-se como uma das principais portas de entrada norte da cidade de Lisboa.

A freguesia integra:

- Rede ferroviária suburbana;
- Rede metropolitana;
- Rede rodoviária urbana;
- Corredores cicláveis;
- Eixos pedonais estruturantes.

Destacam-se como principais interfaces de transporte:

- Estação de Benfica;
- Terminal Colégio Militar/Luz.



Rede de transportes públicos em Benfica - Pereira, J. (2012)

A Estação de Benfica constitui um importante nó intermodal da cidade, integrando comboio suburbano (Linha de Sintra), Carris e praça de táxis.

O Terminal Colégio Militar/Luz articula Carris, Rodoviária de Lisboa, Vimeca e Metropolitano de Lisboa.

A forte acessibilidade territorial é reforçada pela importância do corredor Amadora/Sintra-Lisboa, considerado um dos principais eixos metropolitanos de entrada na cidade.

Segundo dados da revisão do Plano Diretor Municipal:

- circulam diariamente cerca de 163.000 veículos neste corredor;
- e a Linha de Sintra transporta aproximadamente 130.000 passageiros por dia.

Nos últimos anos, Benfica foi igualmente alvo de investimento em mobilidade suave e acessibilidade universal, através da criação de vias pedonais acessíveis e ciclovias.

1.3. Equipamentos e Serviços

Benfica apresenta uma forte dotação de equipamentos públicos, serviços urbanos e respostas sociais, culturais, educativas e desportivas.

A freguesia dispõe de:

- Equipamentos de saúde públicos e privados;
- Centros de saúde;
- Espaços culturais;
- Bibliotecas;
- Centros de formação;
- Equipamentos desportivos;
- Espaços verdes;
- Comércio local;
- E uma vasta rede de respostas sociais e comunitárias.

No domínio educativo, Benfica dispõe de:

- Dois agrupamentos escolares;
- Vários estabelecimentos de ensino superior;
- Bibliotecas;
- Salas de estudo;
- Centros educativos;
- Forte proximidade ao instituto Politécnico de Lisboa e à Universidade de Lisboa.

Atualmente frequentam os estabelecimentos de ensino local cerca de 9.754 estudantes, prevendo-se um aumento para aproximadamente 12.000 estudantes com a futura instalação do ISCAL na freguesia.

A freguesia apresenta igualmente uma forte oferta desportiva e cultural, bem como um tecido económico consolidado composto por comércio tradicional, mercados, restauração e serviços.

1.4. A Marca "Bairro de Benfica"

Benfica consolidou-se como um território urbano com forte identidade própria, reconhecido pela sua dinâmica comunitária, proximidade social e qualidade de vida.

Apesar da sua dimensão urbana e centralidade metropolitana, a freguesia mantém uma forte cultura de bairro, assente:

- Nas relações de proximidade;
- No comércio local;
- Na utilização intensiva do espaço público;
- Numa forte rede associativa e comunitária.

O "Bairro de Benfica" assenta num modelo territorial de proximidade e inclusão, promovido através de:

- Políticas locais de coesão social;
- Dinamização cultural;

- Participação comunitária;
- Apoio ao comércio local;
- Promoção da juventude;
- Desenvolvimento de redes de suporte social.

A Junta de Freguesia desenvolve um modelo de co-governança territorial assente na articulação com mais de mais de 70 entidades locais.

1.5. Smart City – Benfica 5 Minutos

Benfica desenvolveu um modelo territorial alinhado com os princípios internacionais da "cidade de proximidade", adaptado à escala local através do conceito "Benfica 5 Minutos". Este modelo urbano assenta na possibilidade de acesso rápido e próximo aos principais serviços urbanos essenciais, promovendo:

- Mobilidade sustentável;
- Redução das deslocações pendulares;
- Proximidade funcional;
- Sustentabilidade ambiental;
- E melhoria da qualidade de vida.

A maioria dos equipamentos e serviços essenciais encontra-se acessível em percurso pedonal, bicicleta ou transporte público de curta duração.

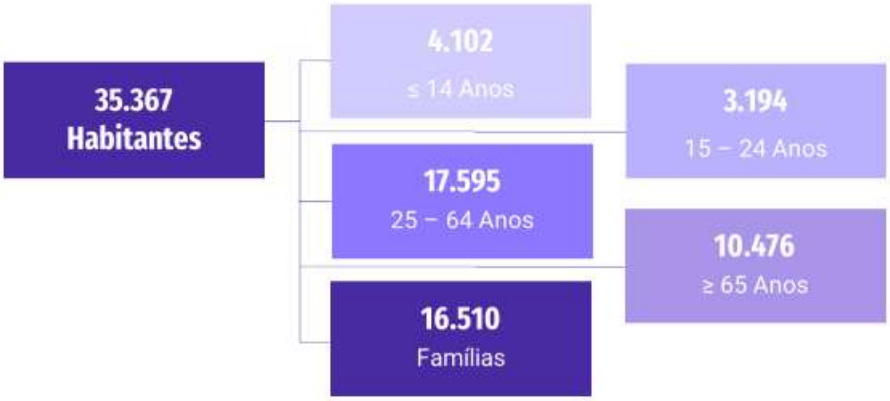
A lógica territorial de proximidade assume particular relevância no âmbito da Estratégia Local de Habitação, permitindo:

- Aumentar a atratividade residencial da freguesia;
- Promover modelos habitacionais sustentáveis;
- Apoiar a fixação de jovens e estudantes;
- Reduzir custos de mobilidade;
- Reforçar a integração social dos novos residentes.

2. CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO

Benfica apresenta uma estrutura populacional diversificada e equilibrada, combinando população residente histórica, famílias jovens, população estudantil e população sénior.

Benfica tem **35.367** habitantes, que se distribuem por **16.510** famílias, sendo o grupo etário mais representativo o grupo em idade ativa (**17.595** entre os 25 e os 64 anos), seguido dos idosos (**10.476**) e com forte representatividade de crianças (**4.102** até aos 14 anos) e de jovens (**3.194** dos 15 aos 24 anos).



A freguesia apresenta igualmente uma forte componente estudantil, assumindo-se como um importante Pólo educativo da cidade de Lisboa.

A coexistência entre população residente histórica, estudantes, trabalhadores deslocados e novos agregados familiares constitui simultaneamente:

- um fator de dinamismo urbano;
- um desafio habitacional;
- e uma oportunidade estratégica para o desenvolvimento de políticas públicas integradas de habitação e coesão territorial.

3. O PARQUE HABITACIONAL

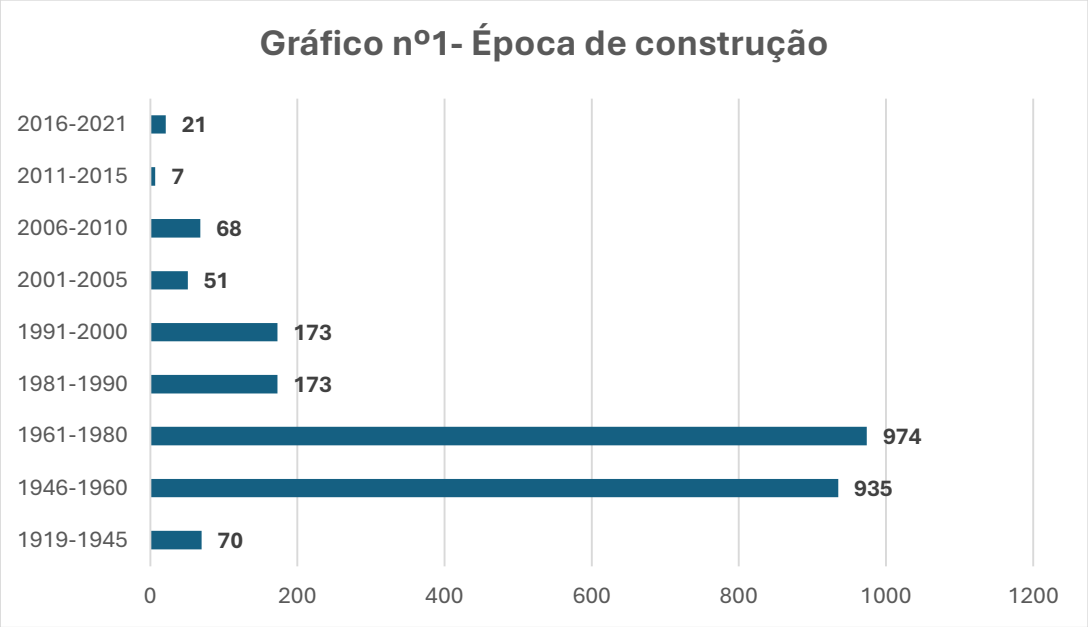
3.1. Caracterização Geral

De acordo com os dados dos Censos 2021 do Instituto Nacional de Estatística, a freguesia de Benfica integra aproximadamente **20.880 fogos habitacionais**, distribuídos por **2.493** edifícios.

A elevada acessibilidade, a centralidade metropolitana e a qualidade urbana do território contribuíram para uma crescente valorização habitacional e para o aumento da pressão sobre o mercado residencial.

3.2. Edifícios e Época de Construção

O parque edificado de Benfica apresenta uma diversidade cronológica e tipológica significativa.



A distribuição do parque edificado por época de construção evidencia:

- 35% dos edifícios construídos entre 1846 e 1960;
- 45% construídos entre 1961 e 1980;
- 10% construídos entre 1981 e 1990;

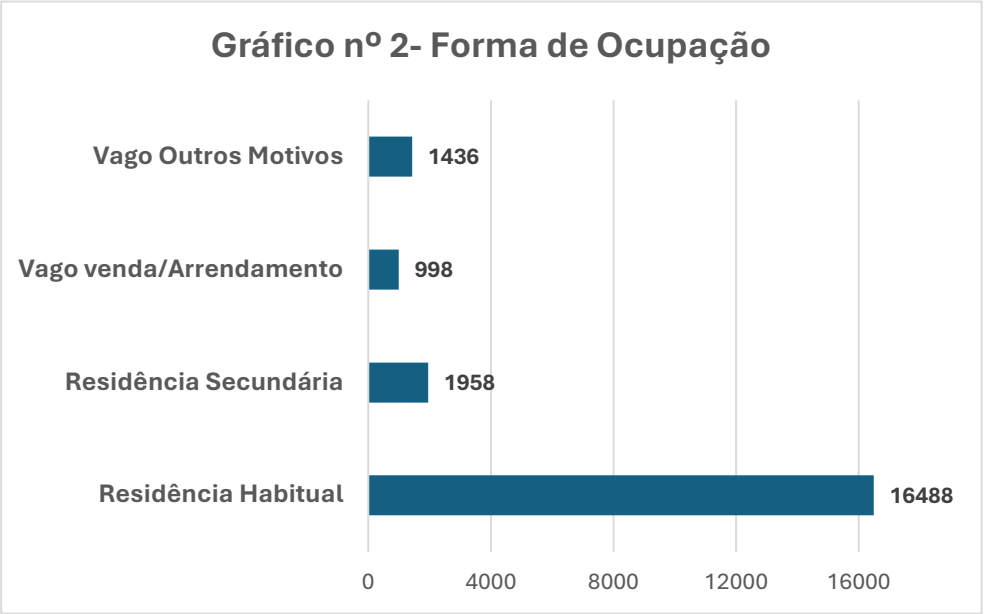
- e 10% construídos após 1990.

Foram igualmente identificados 123 edifícios degradados, correspondendo a situações de necessidade de intervenção prioritária.

Neste contexto, a Estratégia Local de Habitação assume a reabilitação do património edificado como um eixo estratégico fundamental.

3.3. Fogos Habitacionais, Tipologias e Ocupação

Existem, em Benfica, 16488 fogos de residência habitual que somam a 1958 de residência secundária.



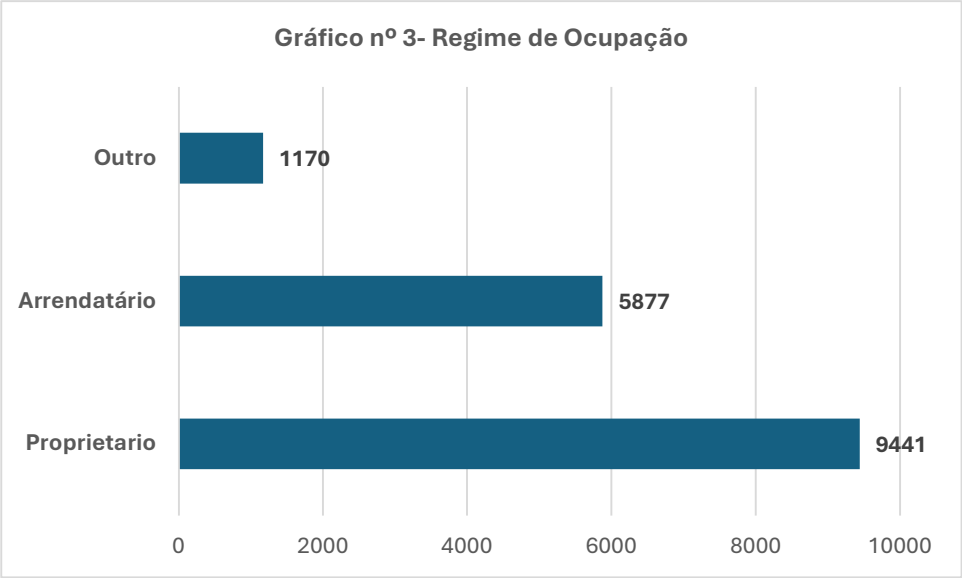
O parque habitacional da freguesia apresenta predominância de tipologias de pequena e média dimensão. Os dados recolhidos demonstram uma elevada procura por tipologias T1, T2 e T3,

Esta procura é feita particularmente por jovens, estudantes, famílias monoparentais, profissionais deslocados e agregados em início de percurso habitacional.

A freguesia regista, igualmente, a existência de aproximadamente 2.434 fogos devolutos, evidenciando um potencial significativo de reabilitação e integração em programas de habitação acessível.

3.4. Regime de Ocupação e Estrutura da Habitação

A estrutura de ocupação habitacional da freguesia evidencia uma predominância da habitação própria permanente, representando aproximadamente 52% do total de alojamentos.



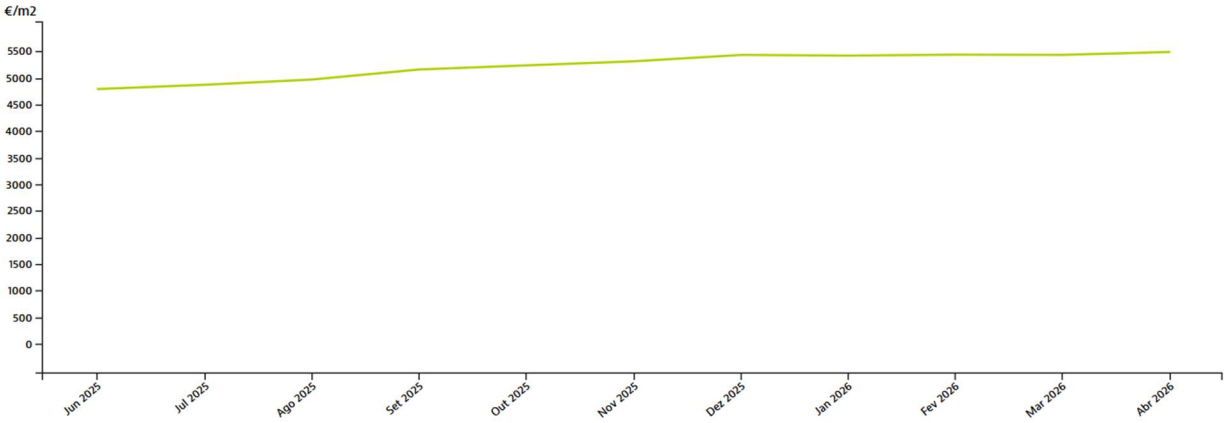
O mercado de arrendamento assume igualmente um peso muito significativo, correspondendo a cerca de 35% dos fogos habitacionais da freguesia.

Esta estrutura reflete:

- Forte dinâmica do mercado residencial;
- Elevada mobilidade populacional;
- Procura estudantil;
- Crescente pressão sobre o mercado de arrendamento.

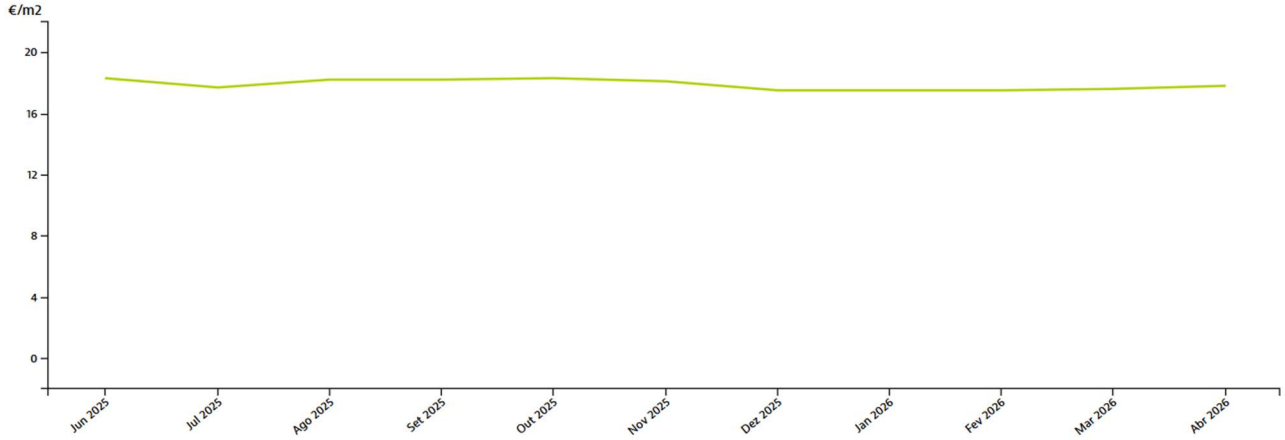
3.5. Pressão Imobiliária e Valores de Mercado

À semelhança da restante cidade de Lisboa, Benfica tem vindo a registar uma forte valorização imobiliária. Praticamente sem terrenos disponíveis para construção e face ao esvaziamento do centro da cidade, Benfica viu os preços de venda dispararem nos últimos 5 anos.



Segundo os relatórios do Idealista relativos a 2025-2026:

- o valor médio de venda da habitação atingiu os 5.485 €/m² em abril de 2026;
- enquanto o valor médio de arrendamento se situava nos 17,8 €/m².



Os dados relativos ao mercado de arrendamento demonstram igualmente uma forte concentração de valores elevados, sendo que os censos de 21, antes do disparar das rendas e aumento das prestações bancárias apontam para:

- 830 alojamentos com rendas entre 500 € e 649 €;
- 1.080 alojamentos com rendas entre 650 € e 999 €.
- 179 alojamentos com rendas superiores a 1.000 €;

Esta realidade evidencia:

- O aumento das taxas de esforço das famílias;
- A crescente dificuldade de acesso à habitação;
- A pressão sobre os agregados de rendimento médio.

3.6. Carência Habitacional e Vulnerabilidade Social

Os dados recolhidos no âmbito dos programas municipais e nacionais de habitação evidenciam a existência de carências habitacionais significativas na freguesia.

Atualmente, a lista de espera para habitação pública na cidade totaliza 15 700 famílias, 8700 no Regime de Renda Apoiada e 7000 no Regime de Renda Acessível.

A lista de espera de habitação publica da freguesia de Benfica integra aproximadamente 6.565 pedidos, na sua maioria de Tipologias T1 e T2.

As situações de maior vulnerabilidade habitacional identificadas incidem sobretudo sobre:

- Jovens em início de vida ativa;
- Famílias monoparentais;
- Idosos;
- Profissionais deslocados;
- Estudantes;

- Agregados de rendimento médio.

Neste sentido, a Estratégia Local de Habitação assume como prioridade estratégica:

- Garantir o direito à habitação;
- Promover a permanência da população residente;
- Reforçar a coesão territorial;
- Assegurar um modelo urbano socialmente equilibrado e inclusivo.

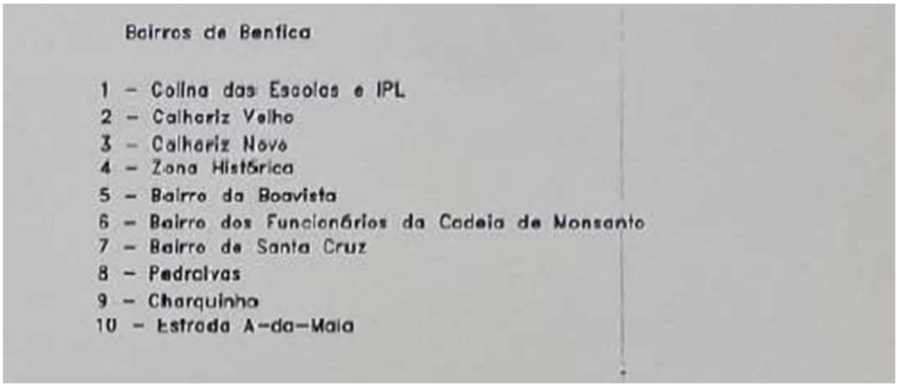
3.7. Zonas Habitacionais de Vulnerabilidade Social

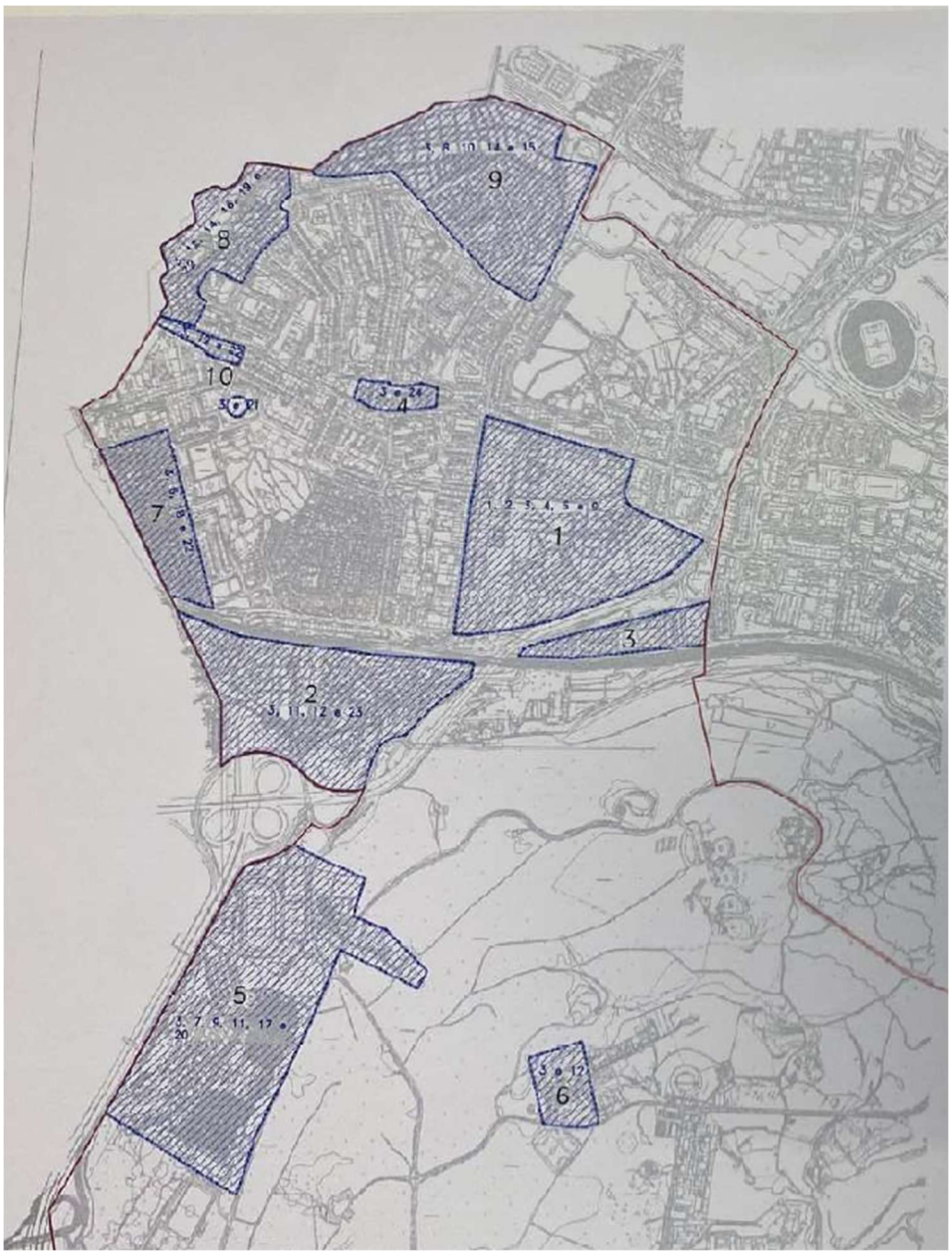
A freguesia de Benfica apresenta uma realidade territorial socialmente heterogénea, coexistindo áreas de elevada qualidade urbana com territórios que concentram situações persistentes de vulnerabilidade social, habitacional e económica.

A análise territorial permite identificar vários núcleos prioritários de intervenção, associados:

- À habitação municipal;
- À concentração de população vulnerável;
- À pobreza intergeracional;
- Ao desemprego;
- À baixa escolaridade;
- À degradação urbana e social.

Entre os principais territórios de vulnerabilidade destacam-se 10 territórios habitacionais presentes no mapa social da Freguesia:





Estes territórios representam realidades sociais distintas, mas partilham desafios estruturais comuns relacionados com o acesso à habitação, a vulnerabilidade económica, a exclusão social e a necessidade de qualificação urbana e comunitária. A concentração de situações de fragilidade social em determinados núcleos da freguesia evidencia a importância de uma intervenção pública integrada, capaz de articular habitação, inclusão social, educação, emprego, espaço público e participação comunitária. Neste contexto, a Estratégia Local de Habitação de Benfica assume estes territórios como áreas prioritárias de atuação, procurando não apenas melhorar as condições habitacionais existentes, mas também reforçar a coesão territorial, promover igualdade de oportunidades e garantir uma maior qualidade de vida para as populações residentes.

4. HABITAÇÃO MUNICIPAL

A freguesia de Benfica integra vários bairros municipais, de gestão da empresa pública Gebalis, bem como conjuntos habitacionais públicos que desempenham um papel fundamental na resposta habitacional e na promoção da coesão social.

Estes territórios representam realidades sociais distintas, mas partilham desafios estruturais comuns relacionados com o acesso à habitação, a vulnerabilidade económica, a exclusão social e a necessidade de qualificação urbana e comunitária. A concentração de situações de fragilidade social em determinados núcleos da freguesia evidencia a importância de uma intervenção pública integrada, capaz de articular habitação, inclusão social, educação, emprego, espaço público e participação comunitária.

Os bairros municipais e os conjuntos habitacionais públicos da freguesia de Benfica desempenham, neste contexto, um papel absolutamente central na resposta habitacional, na promoção da coesão social e no equilíbrio territorial da cidade. Apesar das especificidades próprias de cada território, os bairros da Boavista, Bom Pastor, Sargento Abílio, Charquinho e Pedralvas partilham desafios relacionados com a vulnerabilidade socioeconómica, o envelhecimento do parque habitacional, a fragilidade das condições de habitabilidade e a necessidade de reforço das respostas públicas de proximidade.

Destaca-se que os Bairros das Pedralvas e do Charquinho, não têm gestão municipal porque, ao longo de décadas os fogos habitacionais foram sendo alienados aos arrendatários, subsistindo apenas alguns fogos.

4.1. Bairro da Boavista

Bairro da Boavista

O Bairro da Boavista constitui o principal território de vulnerabilidade social da freguesia de Benfica, concentrando um conjunto significativo de fatores de exclusão social e segregação urbana.

O bairro é composto por:

- 211 edifícios;
- 1.125 alojamentos;
- 1.088 famílias;
- 3.316 residentes.

Trata-se de um território marcado por pobreza intergeracional, forte incidência de desemprego, baixa escolaridade, vulnerabilidade económica, estigma social e presença de indicadores de exclusão urbana.

Destaca-se, igualmente, uma forte incidência de famílias numerosas, elevada dependência de prestações sociais, presença de minorias étnicas e incidência de problemáticas associadas ao tráfico e consumo de droga.

Os indicadores demonstram elevada fragilidade social:

- 21% da população desempregada;
- 80% dos desempregados beneficiários de RSI;
- 56% da população com baixa escolaridade;
- e 79% das famílias com pelo menos um fator de vulnerabilidade social.

A Estratégia Local de Habitação assume este território como prioritário para:

- reabilitação urbana;
- reforço da integração comunitária;
- melhoria das condições habitacionais;
- qualificação do espaço público;
- e promoção da inclusão social.

4.2. Bairro Sargento Abílio e Bairro do Bom Pastor

O território do Calhariz Velho integra os bairros municipais do Bom Pastor e Sargento Abílio, bem como antigas moradias camarárias geminadas, concentrando situações de vulnerabilidade social e fragilidade económica.

Neste território residem aproximadamente 578 moradores, verificando-se elevados níveis de desemprego, baixa escolaridade, dependência de prestações sociais e abandono escolar precoce.

Os indicadores demonstram:

- 25% da população desempregada;
- 74% da população com escolaridade até ao 2.º ciclo;
- 14% beneficiários de RSI;
- e taxa de abandono escolar de 8%.

O território apresenta igualmente forte presença de população da etnia cigana, exigindo respostas integradas de inclusão social, mediação intercultural, educação, habitação e integração comunitária.

A Estratégia Local de Habitação prevê neste território:

- Reforço da oferta habitacional acessível;

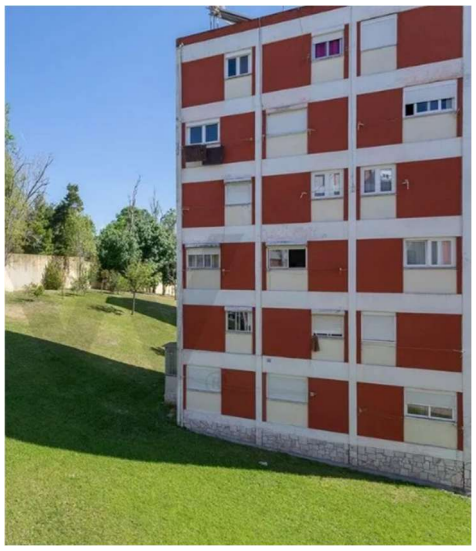
- Reabilitação urbana;
- Melhoria das condições de habitabilidade;
- E integração social e territorial.

4.3. Bairro do Charquinho

O Bairro do Charquinho constitui outro território de habitação pública com presença significativa de vulnerabilidade social e envelhecimento populacional.

O bairro integra:

- 1.281 fogos;
- 1.054 famílias;
- e 2.236 residentes.



Os principais desafios identificados relacionam-se com comportamentos de risco, baixa escolaridade, desemprego, envelhecimento, dependência de apoios sociais e necessidade de requalificação urbana.

Destacam-se:

- 32% da população com escolaridade até ao 2.º ciclo;
- 9% de desemprego;
- 27% beneficiários de RSI;
- e forte incidência de população idosa.

A intervenção estratégica neste território deverá privilegiar:

- Melhoria das condições habitacionais;
- Acessibilidade;
- Integração social;

- Envelhecimento ativo;
- E reforço das respostas comunitárias.

4.4. Bairro das Pedralvas

O Bairro das Pedralvas constitui um dos maiores conjuntos habitacionais da freguesia, integrando:

- 2.420 alojamentos;
- e 4.052 habitantes.

Originalmente concebido para rendas de baixo custo, o bairro apresenta atualmente forte envelhecimento populacional, coexistência geracional e pressão habitacional crescente.

Embora apresente indicadores de vulnerabilidade inferiores aos registados na Boavista, persistem necessidades ao nível da reabilitação, integração urbana, apoio social e promoção da qualidade de vida.

A Estratégia Local de Habitação de Benfica assume, assim, estes territórios como áreas prioritárias de atuação, procurando não apenas melhorar as condições habitacionais existentes, mas também reforçar a coesão territorial, promover igualdade de oportunidades e garantir uma maior qualidade de vida para as populações residentes. A estratégia desenvolvida pretende reforçar a integração urbana e comunitária destes bairros, promovendo a melhoria das condições habitacionais, a reabilitação urbana, a qualificação do espaço público, o reforço da acessibilidade e a integração comunitária, através de uma resposta articulada entre habitação, inclusão social, educação, saúde e participação comunitária.

Mais do que intervir sobre edifícios, esta estratégia pretende valorizar comunidades, combater fenómenos persistentes de exclusão e segregação urbana e reforçar o direito à cidade para todos os residentes da freguesia de Benfica.

5. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL – PRA

Os programas de arrendamento acessível, durante décadas, foram implementados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e pela Câmara Municipal de Lisboa.

O PRR- Plano de Recuperação e Resiliência no período pós-pandémico, veio permitir que as Juntas de Freguesia pudessem implementar respostas habitacionais. Neste sentido, a Junta de Freguesia de Benfica desenvolveu uma estratégia ativa de reforço da oferta habitacional acessível, articulada com o Município de Lisboa, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e os instrumentos previstos no Programa 1.º Direito e no Plano de Recuperação e Resiliência.

Desde 2022, foram submetidas candidaturas num total de 272 fogos ao IHRU no âmbito do PRR e do Programa 1.º Direito, representando um investimento global de aproximadamente 69 milhões de euros.

Os concursos realizados no âmbito do Programa de Renda Acessível demonstraram:

- Forte participação de jovens ativos;
- Elevada incidência de agregados unipessoais;
- Presença significativa de famílias monoparentais;
- Forte procura por tipologias t1 e t2;
- E elevada procura por parte de população deslocada e estudantes.

Atualmente já residem em Benfica dezenas de novos agregados enquadrados no Programa de Renda Acessível. Pela sua importância, os dados referentes ao PRA Benfica serão tratados em capítulo próprio.

A Estratégia Local de Habitação prevê igualmente a integração de novos empreendimentos estruturantes destinados ao reforço da habitação pública e acessível.

De seguida, apresentamos dois PRA projetados para a freguesia de Benfica: PRA Quinta da Baldaya e PRA Avenida Marechal Teixeira Rebelo.

5.1. PRA Quinta da Baldaya

O conjunto habitacional da Quinta da Baldaya constitui uma das principais operações estratégicas de reforço da oferta pública de habitação acessível na freguesia de Benfica.

O empreendimento ficará localizado entre:

- a Estrada de Benfica;
- a Rua das Garridas;
- e a Rua General Morais Sarmento,

nos terrenos das antigas instalações do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária.

A área total de intervenção corresponde a aproximadamente 30.287,57 m², prevendo-se a construção de edifícios com uma superfície máxima de pavimento de 32.920 m².

A operação prevê:

- 26.336 m² destinados a habitação;
- 6.584 m² destinados a comércio e serviços;
- pisos enterrados para estacionamento;
- e arrecadações.

O empreendimento permitirá a criação de 266 fogos habitacionais destinados ao Programa de Renda Acessível.

A operação será promovida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), enquadrando-se no regime da Habitação a Custos Controlados, regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

O investimento estimado para a construção ascende a aproximadamente 43,6 milhões de euros, prevendo-se um investimento global do IHRU de cerca de 51,8 milhões de euros, incluindo o valor do terreno.

Este projeto assume particular relevância estratégica para:

- O aumento da oferta pública de arrendamento acessível;
- A fixação de jovens e famílias;
- A promoção da diversidade social;
- A consolidação urbana da freguesia;
- E o reforço da coesão territorial.

A integração de comércio e serviços no empreendimento contribuirá igualmente para:

- Dinamização da economia local;
- Criação de proximidade funcional;
- Valorização do espaço público;
- E promoção do modelo urbano “benfica 5 minutos”.

5.2. PRA Avenida Marechal Teixeira Rebelo

A Estratégia Local de Habitação integra igualmente o terreno municipal localizado na Avenida Marechal Teixeira Rebelo, identificado como uma das principais áreas estratégicas para desenvolvimento de habitação acessível na freguesia de Benfica.

O terreno localiza-se numa zona de elevada centralidade urbana, entre a estrutura residencial consolidada de Benfica e a Quinta Histórica da Granja, beneficiando de forte proximidade:

- ao interface de transportes do Colégio Militar;
- ao Metropolitano de Lisboa;
- a equipamentos e espaços verdes
- comércio e serviços.

No âmbito da estratégia municipal de arrendamento acessível, foi lançado em 2022 um concurso público para desenvolvimento de um empreendimento habitacional em regime de concessão privada, integrado no modelo “PRA Concessões”.

O projeto previa 688 fogos habitacionais dos quais 456 destinados a renda acessível, bem como uma creche, jardim de infância, espaços comerciais e serviços complementares.

A operação assumia particular relevância estratégica pela sua capacidade de:

- Reforçar significativamente a oferta pública e acessível de habitação;
- Promover diversidade funcional;
- Integrar equipamentos coletivos;
- Consolidar uma nova centralidade urbana na freguesia.

O modelo inicial de concessão previa que:

- 70% da construção fosse destinada a renda acessível;
- e os restantes 30% comercializados em mercado livre pelo promotor privado.

No entanto, o concurso público acabou por ficar deserto, não tendo o modelo de concessão sido considerado suficientemente atrativo pelos promotores privados.

Posteriormente, o Município de Lisboa apresentou uma proposta alternativa de reformulação do modelo “PRA Concessões”, prevendo:

- 100% da construção destinada a arrendamento;
- rendas indexadas aos valores máximos definidos pelo Governo;
- e articulação com o Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível.

Apesar da relevância estratégica da operação, o novo modelo acabou por não avançar, mantendo-se em discussão a solução urbanística, financeira e programática mais adequada para o território.

Ainda assim, a área da Avenida Marechal Teixeira Rebelo mantém-se como uma das principais reservas estratégicas para desenvolvimento de habitação acessível em Benfica, assumindo elevada importância para:

- O reforço da oferta habitacional;

- A fixação de jovens e famílias;
- A promoção de diversidade social;
- A consolidação do modelo urbano de proximidade da freguesia.

A Estratégia Local de Habitação considera prioritária a concretização futura desta operação, em articulação com o Município de Lisboa e os instrumentos nacionais de financiamento à habitação.

6. ALOJAMENTO LOCAL

De acordo com o Regulamento Municipal do Alojamento Local do Município de Lisboa, a freguesia de Benfica apresenta atualmente um rácio reduzido entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o total de fogos habitacionais existentes.

Com apenas 118 licenças ativas de alojamento local, correspondendo a aproximadamente 0,66% do total de licenças existentes na cidade de Lisboa, Benfica encontra-se significativamente abaixo do limiar de 5% definido no regulamento municipal para eventual aplicação de medidas de contenção relativa.

Neste contexto, a freguesia não integra atualmente áreas de contenção do alojamento local, mantendo-se admissível a submissão de novos pedidos de registo através do Balcão Único Eletrónico.

Embora a freguesia não apresente níveis de pressão turística comparáveis aos registados nas zonas históricas centrais da cidade de Lisboa, verifica-se um crescimento gradual do alojamento local associado:

- À centralidade metropolitana;
- À proximidade aos transportes;
- À presença estudantil;
- À acessibilidade ao centro da cidade;
- À crescente atratividade residencial e urbana da freguesia.

Como referido, as 118 unidades de alojamento local registadas em Benfica representam aproximadamente 0,66% do total de licenças existentes no concelho de Lisboa, evidenciando um peso ainda relativamente reduzido no contexto municipal.

A capacidade total estimada destas unidades corresponde a aproximadamente 783 utentes. A distribuição territorial do alojamento local evidencia maior concentração nas principais artérias urbanas da freguesia, destacando-se:

- Estrada de Benfica – 19 unidades;
- Avenida Gomes Pereira – 7 unidades;
- Rua Dr. João Couto – 7 unidades.

Apesar da reduzida expressão do alojamento local no contexto da cidade de Lisboa, a evolução deste fenómeno poderá contribuir, a médio prazo, para um aumento da pressão sobre o mercado habitacional, para a redução da oferta residencial permanente e para o agravamento dos valores de arrendamento, potenciando igualmente processos de transformação funcional de determinadas áreas urbanas da freguesia.

Neste contexto, a Estratégia Local de Habitação de Benfica pretende promover um equilíbrio entre a dinamização económica, a atratividade urbana e a atividade turística, salvaguardando simultaneamente a função residencial da freguesia e a permanência da população residente.

A estratégia territorial desenvolvida para Benfica privilegia o reforço do arrendamento acessível, a diversidade social e a manutenção da identidade comunitária e da lógica de proximidade que caracterizam o Bairro de Benfica.

A Estratégia Local, considera também fundamental acompanhar a evolução deste fenómeno e os seus impactos no mercado residencial, prevenindo situações de pressão excessiva sobre o arrendamento permanente e garantindo um equilíbrio sustentável entre habitação, atividade económica e qualidade urbana.

A manutenção deste equilíbrio assume particular relevância num território marcado por uma forte procura habitacional, pelo crescimento da procura estudantil, pela valorização acelerada do mercado imobiliário e pela necessidade de reforço da oferta pública e acessível de habitação.

7. POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO OU REABILITAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação de Benfica identifica um conjunto de terrenos, edifícios e imóveis com potencial para operações de construção nova, aquisição, reabilitação e reconversão funcional, assumindo estes espaços um papel estratégico no reforço da oferta pública e acessível ou privada de habitação na freguesia.

Num contexto marcado pela forte pressão sobre o mercado habitacional, pela escassez de oferta acessível e pela necessidade de fixação de jovens e famílias na cidade, a mobilização de património disponível e a valorização de áreas com potencial construtivo assumem-se como instrumentos fundamentais da política local de habitação.

A estratégia territorial desenvolvida para Benfica privilegia uma abordagem integrada e equilibrada, procurando promover soluções habitacionais distribuídas pelo território da freguesia, evitando fenómenos de concentração excessiva de habitação pública e favorecendo modelos urbanos mais inclusivos, sustentáveis e socialmente equilibrados.

As áreas identificadas para intervenção localizam-se em territórios com forte acessibilidade, proximidade a transportes, equipamentos, comércio e serviços, permitindo consolidar o modelo urbano de proximidade que caracteriza o Bairro de Benfica e reforçar a integração urbana e comunitária dos futuros projetos habitacionais públicos ou privados.

As operações previstas procuram igualmente responder a múltiplos objetivos estratégicos, nomeadamente:

- Aumentar a oferta de arrendamento acessível;
- Recuperar património devoluto ou subutilizado;
- Promover reabilitação urbana;
- Qualificar o espaço público;
- Atrair e fixar população jovem e ativa;
- Reforçar a coesão territorial da freguesia.

Neste contexto, identificamos diferentes terrenos na freguesia com potencial de construção que passamos a identificar:

Rua da Venezuela

Trata-se de dois lotes municipais, com a capacidade de construção de dois edifícios de 8 pisos.

No total, tem o potencial de construção 24 fogos de tipologia T1, T2 e T3.

O Município tem como objetivo implementar a construção de habitação de renda acessível através da modalidade de cooperativas de habitação.

Na possibilidade de não execução do projeto na modalidade de cooperativa, consideramos como fundamental a utilização dos projetos para candidaturas ao programa do 1º Dto, através do financiamento do IHRU.

Estrada A-da-Maia

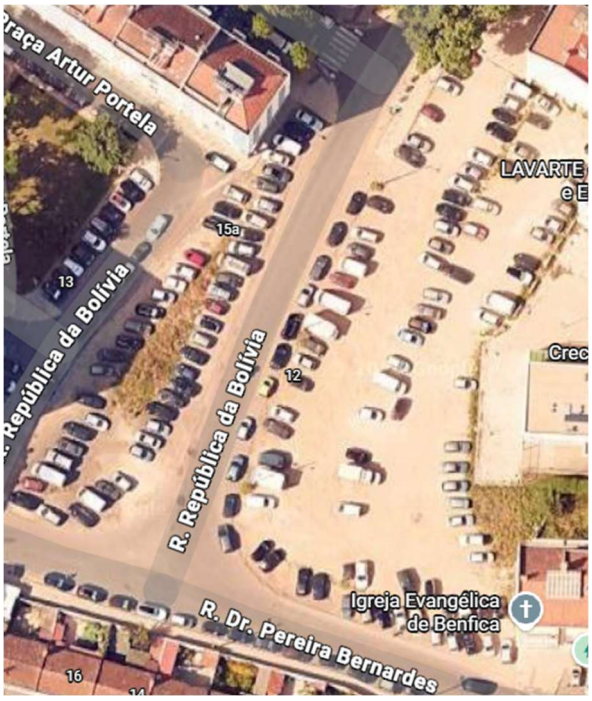
Integrado no Plano Pormenor do Mercado de Benfica, trata-se de 10 lotes de terrenos municipais e privados que têm um potencial de construção de 660 fogos.

Os terrenos encontram-se na sua maioria desocupados ou com hortas urbanas, com uma área superior a 10 000 m2.

Apesar de a maior parte dos lotes ser privado, os proprietários disponibilizam-se para vender os terrenos para a construção de habitação pública ou na modalidade público-privada.

Rua República da Bolívia

O terreno é neste momento um descampado, onde existe estacionamento abusivo e desordenado, constituindo-se um fator de acumulação de lixo e estacionamento de frota de empresas, causando constrangimentos de naturezas diversas aos residentes.



É longo o histórico de pedido de loteamento dos terrenos para a construção, e já se desenharam diversos projetos que conciliam a construção de habitação com zonas verdes e estacionamento subterrâneo.

De propriedade privada, tem sido negociada contrapartida publica para a construção de habitação, estando ainda o processo em análise na Câmara Municipal de Lisboa.

O projeto prevê a construção de 4 edifícios de 6 pisos num total de 72 fogos, que poderiam resultar em parceria público-privada para construção de habitação de renda acessível.

Terreno do Casa Pia

Situado entre o Estádio do Atlético Clube do Casa Pia, a Associação Casapiana de Solidariedade com Estrutura Residencial para Idosos e a Rua das Buganvílias do Bairro da Boavista, o terreno municipal com direito de

superfície atribuído ao Casa Pia revela um potencial de construção pública ou privada de grande importância.

Com uma área de construção 9562 m2, prevê-se a construção 120 fogos habitacionais, nas tipologias T1 e T2, distribuidos por dois edifícios de 4 e 5 pisos.

Existe um potencial de construção significativo que poderá resultar de parcerias publico-privadas ou dos programas de 1º Direito e Habitação de Custos Controlados do Habitação do IHRU.

8. GABINETE DE HABITAÇÃO

O Gabinete de Apoio à Habitação da Junta de Freguesia de Benfica continua a assumir um papel de grande relevância no acompanhamento e apoio à população nas diferentes respostas e programas habitacionais existentes. Diariamente, o serviço recebe munícipes com situações diversas, muitas delas de carácter urgente, procurando assegurar orientação, encaminhamento e apoio técnico adequado.

Ao longo do ano de 2024, o Gabinete registou 1.072 atendimentos na área da habitação, refletindo a crescente procura de apoio por parte da população. Os atendimentos incidiram sobretudo nos programas disponibilizados através da Plataforma Habitar Lisboa, nomeadamente Renda Acessível, Arrendamento Apoiado e Subsídio Municipal de Apoio à Renda, bem como nos programas promovidos pelo IHRU, entre os quais o Porta 65.

O Atendimento Descentralizado do Bairro da Boavista assumiu igualmente um papel fundamental na proximidade à população, tendo registado 202 atendimentos relacionados com habitação.

Acrescem ainda 138 situações associadas à Gebalis, sujeitas a avaliação do GABIP. Para além do apoio habitacional, este atendimento descentralizado funciona também como elo de ligação com outras áreas de intervenção da Junta de Freguesia de Benfica, designadamente Informações, Espaço Público e outros serviços de apoio ao cidadão, contabilizando mais 271 atendimentos prestados.

No ano de 2025, verificou-se um crescimento muito expressivo da procura pelos serviços do Gabinete de Habitação, refletindo diretamente o impacto da Estratégia Local de Habitação desenvolvida pela Junta de Freguesia de Benfica. Durante este período,

foram realizados 2.586 atendimentos, dos quais cerca de 25% decorreram no atendimento descentralizado do Bairro da Boavista.

Atualmente, o Gabinete presta apoio técnico e acompanhamento em diferentes áreas e programas habitacionais, nomeadamente:

- Plataforma Habitar Lisboa;
- Programa de Renda Acessível;
- Arrendamento Apoiado;
- Subsídio Municipal ao Arrendamento;
- Portal da Habitação do IHRU;
- Apoio Extraordinário à Renda;
- Porta 65;
- Porta 65 Jovem;
- Programa de Arrendamento Acessível;
- Acompanhamento de situações relacionadas com a Gebalis;
- Apoio social integrado e esclarecimentos no âmbito da habitação.

A atuação do Gabinete desenvolve-se em estreita articulação com várias entidades parceiras, designadamente com o IHRU, Município de Lisboa, Gebalis, Programas PRR, Programa 1.º Direito e Programa de Renda Acessível.

O Gabinete de Habitação consolidou-se, assim, como uma estrutura local de atendimento, acompanhamento técnico e mediação territorial, assegurando respostas de proximidade e promovendo uma maior articulação entre as diferentes entidades e programas existentes.

Este eixo de intervenção contribui diretamente para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 10 e 16, promovendo a redução das desigualdades, o reforço da equidade social e uma maior eficácia institucional.

A consolidação deste serviço demonstra o compromisso contínuo da Junta de Freguesia de Benfica na promoção de respostas habitacionais mais acessíveis, próximas e eficazes, reforçando o apoio à população e contribuindo para uma melhor qualidade de vida dos cidadãos.

9. BOLSA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Bolsa Local de Habitação constitui um instrumento estratégico de apoio à fixação de população ativa e profissionais essenciais na freguesia de Benfica.

Nos anos de 2025/2026, implementamos uma bolsa específica para os profissionais deslocados – a Bolsa de Habitação para Profissionais Deslocados.

Esta bolsa tem-se consolidado como uma iniciativa próxima e eficaz, contribuindo para a fixação de profissionais essenciais no território, em especial nas áreas da saúde, da educação e forças de segurança, e assegurando a continuidade de serviços fundamentais à população.

Ao longo do último ano, através de um trabalho persistente de proximidade, foi possível identificar soluções habitacionais e promover a ligação entre necessidades e disponibilidades existentes na própria comunidade, nomeadamente através de parcerias com famílias da freguesia.

Esta abordagem traduz-se não apenas numa resposta à escassez de alojamento, mas também num contributo concreto para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, em particular o ODS 3 (Saúde de Qualidade), ao garantir condições para a prestação de cuidados; o ODS 8 (Trabalho Digno e Crescimento Económico), ao apoiar a mobilidade e fixação de profissionais; e o ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis), ao promover o uso eficiente de recursos habitacionais e o reforço da coesão social.

Neste contexto, a Junta de Freguesia de Benfica assume um papel determinante enquanto mediadora de confiança, incentivando a mobilização de habitações subutilizadas, superando receios associados ao arrendamento e promovendo relações de proximidade que combatem o isolamento social, reforçam o sentido de pertença e contribuem para uma comunidade mais inclusiva, solidária e resiliente.

Importa ainda destacar que esta dinâmica já se traduziu em resultados concretos, tendo sido concretizadas, até ao momento, cinco correspondências bem-sucedidas entre oferta e procura de alojamento. Paralelamente, e na sequência de novos contactos recentemente estabelecidos, encontram-se já em fase de desenvolvimento mais cinco processos de correspondência, cuja concretização está prevista para as próximas semanas, o que evidencia não só a crescente adesão da comunidade a esta iniciativa, como também o seu potencial de continuidade e expansão no curto prazo.

10. PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICO

A Estratégia Local de Habitação de Benfica prevê um reforço significativo do parque habitacional público e acessível.

Até 2024, a Habitação pública em Benfica era totalmente gerida pela CML através do programa de Renda Apoiada nos Bairros Municipais e pelo IHRU através dos programas de renda acessível dispersos pela freguesia.

O parque de habitação pública em Benfica tem a seguinte constituição:

BAIRROS MUNICIPAIS

Bairro	Nº de edifícios	Nº de fogos	Nº de Residentes
Bairro da Boavista	225	1839	3500
Bairro do Bom Pastor	11	101	280
Bairro do Charquinho	26	83	319
Bairro Sargento Abílio	14	91	256
Bairro das Pedralvas	8	40	124
TOTAL	284	2154	4479

A Junta de Freguesia de Benfica veio complementar o parque de habitação publica através de candidaturas a 272 habitações no âmbito do Programa 1.º Direito, correspondendo a um investimento global estimado de 69 milhões de euros.

As principais operações estratégicas incluíram diferentes zonas da freguesia tais como o prédio devoluto na Rua Cláudio Nunes, o terreno municipal no Calhariz de Benfica, o palacete da Praceta Agostinho Macedo no Calhariz de Benfica, o terreno da Rua André Resende, fogos habitacionais dispersos pela freguesia e a Residência Universitária de Benfica.

Partindo do pressuposto de operações de aquisição e reabilitação de património disperso, aquisição de terrenos para construção e aquisição de fogos já reabilitados de

modo a diversificar a oferta habitacional no território, a oferta publica de habitação da Freguesia de Benfica tem a seguinte constituição:

PROGRAMA DE RENDA ACESSÍVEL- JUNTA DEFREGUESIA DE BENFICA

LOCALIZAÇÃ0	Nº de edifícios	Nº de fogos	Nº de Residentes
Prédio a Tradicional	1	13	19
Prédio Casa Azul	1	6	10
Prédio Calhariz de Benfica	2	50	130
Prédio André Resende	1	18	42
Apartamentos Dispersos	25	33	95
TOTAL	33	120	296

Prédio " A Tradicional"

Prédio André Resende

Casa Azul

Prédios Calhariz de Benfica

O Programa de Renda Acessível promovido pela Junta de Freguesia de Benfica constitui uma resposta local concreta aos desafios habitacionais atualmente vividos na cidade de Lisboa, reforçando a oferta de habitação acessível através de um modelo assente na reabilitação urbana, na integração territorial e na dispersão equilibrada dos fogos pela freguesia.

Com 120 fogos distribuídos por 33 edifícios e capacidade para aproximadamente 296 residentes, esta estratégia contribui para a fixação de jovens e famílias, para a recuperação de património urbano e para a promoção de comunidades mais inclusivas, sustentáveis e socialmente equilibradas, reforçando simultaneamente a identidade comunitária e a qualidade de vida no Bairro de Benfica.

RESIDÊNCIA UNIVERSITÁRIA DE BENFICA (RUB)

A Residência Universitária de Benfica, localizada no Calhariz de Benfica, constitui um equipamento estratégico integrado na política local de habitação e juventude.

Com capacidade para 120 estudantes, foi concebida como um equipamento multifuncional, articulando habitação estudantil acessível, integração comunitária, apoio à juventude, dinamização cultural e utilização partilhada de espaços pela comunidade local.

A residência dispõe de salas de estudo, espaços de convívio, cozinha comunitária, ginásio, auditório e áreas multifuncionais. Este equipamento representa um exemplo de integração entre habitação acessível, comunidade e cidade de proximidade. A RUB está aberta à comunidade, pelo que os vizinhos podem utilizar a lavandaria comunitária, o ginásio e o auditório, promovendo assim a integração da resposta habitacional na comunidade.

Com dois anos letivos de funcionamento, a RUB tem 60% das vagas para estudantes bolseiros, representando uma resposta muito relevante para o acesso ao ensino superior.

Os estudantes da RUB participam também nas atividades de dinamização comunitária do calhariz, sendo participantes ativos em projetos de voluntariado e do tecido

associativo local facilitando a sua integração em Benfica e fortalecendo laços de vizinhança e sentimento de pertença.

11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA (ELHB)

A ELHB tem como fundamento dois instrumentos de análise: O **Mapa de Síntese Estratégico** onde são identificados quer as necessidades, quer os recursos do território e a **Estratégia Local de Habitação de Benfica**, onde são estabelecidos os objetivos e metas para 2026-2030.

MAPA DE SÍNTESE ESTRATÉGICA

O presente Mapa de Síntese Estratégica traduz territorialmente os principais eixos de intervenção definidos pela Estratégia Local de Habitação de Benfica, articulando as prioridades municipais de habitação com as especificidades urbanas, sociais e comunitárias da freguesia.

A estratégia assenta numa visão integrada do território, procurando responder simultaneamente à pressão habitacional, à necessidade de reforço da habitação pública e acessível, à reabilitação urbana e à promoção da coesão social e territorial. Neste contexto, Benfica afirma-se como uma freguesia estratégica para a cidade de Lisboa, não apenas pela sua dimensão e centralidade, mas também pela capacidade de integrar diferentes modelos habitacionais, respostas sociais e dinâmicas comunitárias de proximidade.

O mapa evidencia os principais territórios de intervenção prioritária da freguesia, identificando áreas com maior vulnerabilidade social, habitacional e urbana, nomeadamente os bairros da Boavista, Bom Pastor, Sargento Abílio, Charquinho, Pedralvas e Calhariz. Estes territórios concentram desafios estruturais relacionados com o acesso à habitação, pobreza intergeracional, envelhecimento populacional, desemprego, fragilidade socioeconómica e necessidade de requalificação urbana, assumindo por isso carácter prioritário no âmbito da intervenção pública.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA

MAPA DE SÍNTESE ESTRATÉGICA

Habitação acessível, coesão social e desenvolvimento territorial num bairro de proximidade.

BENFICA EM NÚMEROS

- **35.367** Residentes (Censos 2021)
- **16.510** Fogos/Alojamentos (Censos 2021)
- **10.476** Residentes com 65 ou mais anos (29,2% da população)
- **6.565** Pedidos de habitação na lista de espera
- **18,1%** População em situação de vulnerabilidade económica

Fonte: Censos 2021 (INE), GABIP, Gebalis, CML

LEGENDA GERAL

- Limite da Freguesia de Benfica
- Estrada de Benfica (eixo estruturante)
- Principais eixos viários
- Outras ruas estruturantes
- Linha de Comboio
- Estação de Comboio
- Metro
- Equipamentos e serviços
- Espaços verdes
- Principais acessos

MISSÃO

Garantir o direito à habitação, promover comunidades inclusivas, sustentáveis e coesas e preservar a identidade de Benfica, contribuindo para uma Lisboa mais justa e equilibrada.

ODS ALINHADOS

1 ERRADICAR A POBREZA · 10 REDUZIR AS DESIGUALDADES · 11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS · 16 PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES

N

0 125 250 375 500 m

Benfica a 5 minutos
Modelo de cidade de prosimidade: todos os serviços essenciais a 5 minutos a pé.

ZONAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

1. Bairro do Charquinho
2. Bairro das Pedralvas
3. Bairro do Bom Pastor
4. Bairro Sargento Abilio
5. Calhariz Velho
6. Bairro da Boavista
7. Calhariz de Benfica
8. Bairro dos Funcionários da Cadeia de Monsanto
9. Estrada A-da-Maia
10. Bairro de Santa Cruz

PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL (PRA BENFICA)

- Prédio Tradicional (programa de reabilitação)
- André Resende 18 fogos
- Casa Azul
- 50 fogos Calhariz de Benfica
- RUB – Residência Universitária de Benfica
- Cláudio Nunes
- Marechal Teixeira Rebelo

TERRENOS ESTRATÉGICOS (POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO / REABILITAÇÃO)

- A-da-Maia (junto à Estrada de Benfica)
- República da Bolívia (paralela à Av. do Uruguai – lado esquerdo)
- Rua da Venezuela (topo – sentido oposto à Estação de Benfica)
- Casa Pia / Boavista (junto ao Bairro da Boavista)

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS

- Equipamento educativo
- Equipamento cultural
- Equipamento desportivo
- Comércio / serviços
- Saúde

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

- Eixos de mobilidade sustentável
- Interfaces e centralidades
- Áreas verdes estruturantes
- Coesão social e inclusão territorial

Simultaneamente, o mapa integra os principais projetos do Programa de Renda Acessível (PRA Benfica), designadamente o Prédio Tradicional, a Casa Azul, o conjunto habitacional do Calhariz de Benfica, a Residência Universitária de Benfica (RUB) e os restantes projetos de habitação acessível e reabilitação em desenvolvimento.

Estes investimentos representam uma resposta concreta ao aumento da procura habitacional, à necessidade de fixação de jovens e famílias e ao reforço da diversidade social da freguesia.

A estratégia territorial contempla ainda um conjunto de terrenos estratégicos com potencial de construção, aquisição ou reabilitação, localizados em zonas-chave da freguesia, permitindo consolidar a capacidade futura de crescimento da oferta pública e acessível de habitação.

Entre estes destacam-se os terrenos da A-da-Maia, República da Bolívia, Rua da Venezuela e Casa Pia/Boavista, fundamentais para a concretização das metas definidas para os próximos anos.

O modelo territorial proposto estrutura-se igualmente em torno do conceito “Benfica 5 Minutos”, promovendo uma lógica de cidade de proximidade assente no acesso facilitado a transportes, equipamentos, serviços, comércio, espaços verdes e respostas sociais. Esta visão reforça a identidade comunitária do Bairro de Benfica enquanto território inclusivo, sustentável e socialmente coeso.

Mais do que um instrumento de planeamento habitacional, este mapa constitui uma representação integrada da visão estratégica da freguesia para os próximos anos, articulando habitação, inclusão social, sustentabilidade urbana e qualidade de vida, contribuindo para uma Lisboa mais acessível, equilibrada e inclusiva.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO E BENFICA

A Estratégia Local de Habitação de Benfica enquadra-se nos objetivos estratégicos definidos pela Estratégia Local de Habitação e pelo Programa Local de Habitação da cidade de Lisboa, assumindo particular relevância no cumprimento do Objetivo Estratégico D, que visa reduzir o desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, qualidade e preço acessível, promovendo simultaneamente o reforço da habitação pública, do arrendamento acessível, da reabilitação urbana e da fixação de população ativa na cidade.

Num contexto marcado pela forte pressão imobiliária, pela crescente dificuldade de acesso à habitação e pela deslocação progressiva da população residente para territórios periféricos da Área Metropolitana de Lisboa,

Benfica assume um papel estratégico na concretização das metas municipais de reforço da oferta pública e acessível de habitação, articulando uma resposta territorial integrada baseada na reabilitação urbana, na construção de novos fogos, na recuperação de património devoluto, na promoção do arrendamento acessível e na integração comunitária e social dos territórios mais vulneráveis.

A presente Estratégia Local de Habitação encontra-se igualmente alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas, contribuindo diretamente para a concretização de metas relacionadas com a redução das desigualdades, a promoção de cidades inclusivas e sustentáveis e o combate à pobreza e à exclusão social.

Destacam-se particularmente:

- ODS 1 — Erradicar a Pobreza;
- ODS 10 — Reduzir as Desigualdades;
- ODS 11 — Cidades e Comunidades Sustentáveis;
- ODS 16 — Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

A Estratégia Local de Habitação de Benfica pretende, assim, contribuir ativamente para os objetivos da cidade de Lisboa e para os compromissos internacionais de sustentabilidade urbana através das seguintes prioridades estratégicas e metas de execução para os próximos cinco anos.

A concretização das metas definidas neste quadro estratégico permitirá consolidar Benfica como um território de referência na promoção de políticas públicas de habitação assentes na proximidade, na inclusão social, na sustentabilidade urbana e na preservação da identidade comunitária do bairro. A articulação entre reabilitação urbana, reforço da oferta habitacional acessível, integração social e qualificação do espaço público constitui uma resposta integrada aos principais desafios urbanos e habitacionais da freguesia, contribuindo simultaneamente para os objetivos estratégicos da cidade de Lisboa e para os compromissos internacionais associados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

QUADRO SÍNTESE ESTRATÉGICO – ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BENFICA

METAS E PRIORIDADES 2026-2030

N.º	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	PRIORIDADE	MEDIDAS PRIORITÁRIAS	ODS	METAS 2026-2030
1	Reforçar a oferta de habitação acessível	PRIORIDADE 1 URGENTE	Construção, aquisição e reabilitação de fogos PRA e habitação pública	11	Criação e reabilitação de mais de **250** fogos habitacionais
2	Promover habitação pública e arrendamento acessível	PRIORIDADE 1 URGENTE	Expansão do Programa de Renda Acessível	1, 10, 11	Consolidação das operações da Baldaya, Calhariz, Cláudio Nunes e Marechal Teixeira Rebelo
3	Recuperar património devoluto	PRIORIDADE 2 CURTO PRAZO	Reabilitação e reconversão funcional de edifícios devolutos	11	Recuperação de pelo menos **15%** dos fogos devolutos identificados
4	Reforçar a reabilitação urbana	PRIORIDADE 1 URGENTE	Qualificação dos bairros municipais e do espaço público	10, 11	Intervenção prioritária na Boavista, Bom Pastor, Sargento Abílio, Charquinho e Pedralvas
5	Combater a exclusão social	PRIORIDADE 1 URGENTE	Reforço das respostas sociais e comunitárias	1, 10, 16	Abranger mais de **2.000** residentes em programas de proximidade
6	Fixar jovens e população activa	PRIORIDADE 2 CURTO PRAZO	Reforço da oferta para jovens, estudantes e famílias	11	Aumentar em **15%** a oferta dirigida a jovens e estudantes
7	Promover sustentabilidade urbana	PRIORIDADE 2 CURTO PRAZO	Integração do modelo "Benfica 5 Minutos"	11	Garantir integração dos novos projectos junto de transportes e equipamentos
8	Melhorar as condições habitacionais	PRIORIDADE 2 CURTO PRAZO	Reabilitação energética e acessibilidade	11, 13	Integrar critérios de eficiência energética em **100%** das novas operações
9	Garantir equilíbrio entre habitação e actividade económica	PRIORIDADE 3 LONGO PRAZO	Monitorização do alojamento local	11	Manter Benfica fora das zonas críticas de contenção de alojamento local
10	Reforçar a coesão territorial	PRIORIDADE 1 URGENTE	Integração urbana e comunitária dos bairros municipais	10, 11, 16	Reforçar programas integrados nos principais territórios vulneráveis

Mais do que um instrumento de planeamento, esta Estratégia Local de Habitação representa uma visão de futuro para Benfica enquanto território inclusivo, coeso e socialmente equilibrado, capaz de garantir o direito à habitação e à permanência na cidade para diferentes gerações e grupos sociais.

Através de uma intervenção territorial integrada, centrada nas pessoas, na comunidade e na qualidade de vida urbana, Benfica afirma-se como um modelo de bairro de proximidade, onde a habitação assume um papel central na construção de uma cidade mais justa, acessível e sustentável.

FONTES

Instituto Nacional de Estatística – Censos 2021

Programa Local de Habitação de Lisboa

Estratégia Local de Habitação de Lisboa

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Relatórios de Gestão da Junta de Freguesia de Benfica

Diagnóstico Social de Freguesia

Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

Idealista – Relatórios de Mercado Habitacional