



PVP

Programa de Valorização do Património

Relatório Final

Volume I

CML / DMHDS | 30 de Novembro de 2011

Índice Geral | PVP - Programa de Valorização do Património

- Ficha Técnica

Volume I – Relatório final

1. Nota Introdutória

- 1.1 Antecedentes – metodologia, Grupo de Trabalho e missão
- 1.2 Objectivos definidos pela CML
- 1.3 Apresentação do Programa de Valorização do Património – PVP
- 1.4 Articulação do PVP com outros programas e orientações estratégicas do Município
 - 1.4.1 Articulação do PVP com o Programa Local de Habitação (PLH)
 - 1.4.2 Articulação do PVP com a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 (ERU 2011-2024)
 - 1.4.3 Articulação do PVP com o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM)
 - 1.4.4 Nota final - Articulação com a revisão do PDM

2. Programas de Intervenção e Projectos Complementares

- 2.1 Metodologia
- 2.2 Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML
- 2.3 Modelos de intervenção para o património disperso
- 2.4 Programas de Intervenção
 - 2.4.1 Programas de Venda Directa
 - 2.4.2 Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”
 - 2.4.3 Programa “Reabilita Arrenda Devolve”
 - 2.4.4 Programa de Venda Faseada
 - 2.4.5 Programas de Renda Convencionada
 - 2.4.6 Programa de Arrendamento Estudante
- 2.5 Impactos dos Programas de Intervenção
 - 2.5.1 Impacto financeiro para a CML – projecções a 10 anos
 - 2.5.2 Outros Impactos
- 2.6 Projectos complementares

3. Metodologia

- 3.1 Tarefas desenvolvidas
- 3.2 Verificação da condição de recursos e ocupação das habitações municipais - projecto “Casas para quem precisa”
- 3.3 Verificação do estado de conservação do património edificado – projecto ITE municipal
- 3.4 Grupo de Trabalho interdepartamental
 - 3.4.1 Conferência e verificação de listagens
 - 3.4.2 Preparação do site Re-Habitar Lisboa

4. Listagens dinâmicas a afectar aos Programas de Intervenção

4.1 Antecedentes

4.2 Condicionantes e viabilidade económica da intervenção

4.3 Afectação do património habitacional municipal aos diferentes Programas de Intervenção

4. 4 Listagens dinâmicas

4.4.1 - Listagens dinâmicas para o Património Disperso

4.4.2 - Listagens de programação de alienação em Bairros Municipais

5. Medidas a implementar e calendário previsto

5.1 Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (até final de 2012)

5.2 Medidas que dependem de alteração legislativa (até final do 1º semestre de 2012)

5.3 Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal

5.4 Medidas que dependem do Pelouro da Habitação

Volume II – Programas de Intervenção e Projectos Complementares do PVP

Lista dos Programas de Intervenção e Projectos Complementares

1. Fichas dos Programas de Intervenção
2. Fichas dos Projectos Complementares
3. Quadro Resumo dos Programas de Intervenção

Volume III – Listagens dinâmicas

Quadros resumo das listas 1, 2 e 3

Listas 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau

Lista 1a – Edifícios totalmente devolutos e sem compromissos

Lista 1b – Edifícios total ou parcialmente devolutos com compromissos em validação

Lista 1c – Edifícios total ou parcialmente devolutos em análise

Listas 2 – Edifícios do património Disperso em estado de conservação bom e razoável

Lista 2a – Edifícios já analisados e conferidos

Lista 2b – Edifícios em análise

Listas 3 – Alienação em Bairros Municipais

Lista 3a – Lista de Bairros Municipais para alienação em 2012

Lista 3b – Lista de Bairros Municipais para alienação em anos futuros

Ficha Técnica

Coordenação Técnica: Eng^a Marta Sotto-Mayor, Directora Municipal

Coordenação Política: Vereadora Helena Roseta

Equipa do Programa:

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social (DMHDS)

Arq.^o Luís Oliveira Pinto

Eng.^a Marta Cardoso

Eng.^a Ana Nicolau

Eng.^a Isabel Genro

Arq.^a Graça Azevedo

Dra. Rita Dinis

Dra. Teresa Rodrigues

Arq.^o Jorge Subtil

Dra. Isabel Dias

Dra. Isabel Santana

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística (DMPRGU)

Arq.^o Jorge Catarino Tavares

Dr. António Furtado

Dra. Isabel Guerreiro

Dra. Teresa Gomes

Dra. Teresa Sena Oliveira

Eng.^a Maria da Luz Henriques

Arq.^o Paulo Pais

Arq.^a Maria Lurdes Formosinho Sanches

Arq.^o Pedro Santos

Arq.^a Ana Neves

Direcção Municipal de Finanças (DMF)

Dr. Luís Feliciano

Dra. Albertina Carvalho

Apoio Técnico:

José Almeida

Maria Teresa Tomé

Entidades Externas:

URBANGURU - Consultores

Volume I – Índice

1. Nota Introdutória

1.1 Antecedentes – metodologia, Grupo de Trabalho e missão.....	3
1.2 Objectivos definidos pela CML.....	4
1.3. Apresentação do Programa de valorização do Património – PVP.....	4
1.4 Articulação do PVP com outros programas e orientações estratégicas do Município.....	5
1.4.1 Articulação do PVP com o Programa Local de Habitação (PLH).....	5
1.4.2. Articulação do PVP com a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 (ERU 2011-2024).....	6
1.4.3. Articulação do PVP com o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM).....	7
1.4.4. Nota final - Articulação com a revisão do PDM.....	8

2. Programas de Intervenção e Projectos complementares

2.1 Metodologia.....	9
2.2 Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML.....	9
2.3 Modelos de intervenção para o património disperso.....	10
2.4 Programas de Intervenção.....	12
2.4.1 Programas de Venda Directa.....	13
2.4.2 Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”.....	14
2.4.3 Programa “Reabilita Arrenda Devolve”.....	15
2.4.4 Programa de Venda Faseada.....	15
2.4.5 Programas de Renda Convencionada.....	15
2.4.6 Programa de Arrendamento Estudante.....	16
2.5 Impacto dos Programas de Intervenção.....	18
2.5.1 Impacto financeiro para a CML – projecções a 10 anos.....	18
2.5.2 Outros Impactos.....	19
2.6 Projectos Complementares.....	20

3. Metodologia

3.1 Tarefas desenvolvidas.....	21
3.2 Verificação da condição de recursos e ocupação das habitações municipais - projecto “Casas para quem precisa”.....	21
3.3 Verificação do estado de conservação do património edificado – projecto ITE municipal.....	21
3.4 Grupo de Trabalho interdepartamental.....	22
3.4.1 Conferência e verificação de listagens.....	22

3.4.2 Preparação do site Re-Habitar Lisboa	23
4. Listagens dinâmicas a afectar aos Programas de Intervenção	
4.1 Antecedentes	24
4.2 Condicionantes e viabilidade económica da intervenção	25
4.3 Afectação do património habitacional municipal aos diferentes Programas de Intervenção	27
4.4. Listagens dinâmicas	28
4.4.1 - Listagens dinâmicas para o Património Disperso	28
4.4.2 – Listagens de programação de alienação em Bairros Municipais.....	33
5. Medidas a implementar e calendário previsto	
5.1 Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (até final de 2012)	38
5.2 Medidas que dependem de alteração legislativa (até final do 1º semestre de 2012).....	38
5.3 Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal	38
5.4 Medidas que dependem do Pelouro da Habitação	39

1. Nota Introdutória

1.1 Antecedentes – metodologia, Grupo de Trabalho e missão

Através da Deliberação 412/CM/2010¹, aprovada em 28 de Julho de 2010, foi aprovada uma metodologia e constituído um Grupo de Trabalho com o objectivo de “propor um Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal e nos Devolutos Municipais, cuja missão será definir os objectivos, critérios e prioridades de intervenção neste património, incluindo os diferentes usos potenciais e modalidades de intervenção correspondentes (reabilitação, demolição ou construção nova, para arrendamento social, alienação, cedência ou outro fim), acompanhados de uma avaliação sumária dos respectivos encargos ou resultados financeiros”.

A metodologia aprovada incluía três fases: uma 1ª fase de Diagnóstico, para caracterização patrimonial, identificação das modalidades de uso/intervenção e uma avaliação tecnico-financeira sumária; uma 2ª fase de definição preliminar de objectivos, dando prioridade às medidas com impacto no Plano e Orçamento de 2011; e uma 3ª fase de aprovação do Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal e nos Devolutos Municipais.

Com a reestruturação de serviços levada a cabo no primeiro semestre de 2011, a DMHDS assumiu a liderança do Grupo de Trabalho criado na sequência da Deliberação nº 412/CM/2010.

O Relatório Preliminar foi apresentado no dia 20 de Junho de 2011, em anexo à Proposta 382/2011 - Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal (PIEPM)², aprovada nessa data e através da qual a CML deliberou:

- aprovar os objectivos do PIEPHM;
- mandar a Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social (DMHDS), a Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística (DMPRGU) e a Direcção Municipal de Finanças (DMF) para apresentar em Outubro de 2011 a versão final do PIEPM a submeter à CML e à AML;
- dar conhecimento desta deliberação às Comissões Permanentes da Assembleia Municipal com interesse na matéria, para o devido acompanhamento do processo.

O mandato conferido às três direcções municipais impunha que a versão final do PIEPHM incluísse:

- as listas de edifícios e fracções habitacionais municipais ocupadas e devolutas, devidamente actualizadas e conferidas com os compromissos existentes e previstos;
- as modalidades de intervenção propostas (alienação, arrendamento ou outros usos, com ou sem reabilitação) e a identificação dos seus impactos na cidade e na gestão do município;
- um cronograma com as principais medidas a desenvolver, incluindo alterações do quadro regulamentar e criação do Fundo Municipal de Urbanização (Decreto-lei 794/76 de 5 de Novembro), para poder garantir que pelo menos parte do valor de alienação do Património Habitacional é reinvestido na requalificação dos Bairros Municipais;
- um modelo de avaliação da implementação do próprio PIEPHM.

¹ A deliberação 412/CM/2010, de 28 de Julho, bem como o Estudo para a Reabilitação do Património de Habitação Municipal Disperso – Síntese, DMH/DPP, de Maio de 2010, que a suporta, podem ser consultados no site da Habitação da CML, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100417,025>

² A deliberação 382/CM/2011, de 20 de Junho, bem como o Relatório Preliminar do PIEPHM que a suporta podem ser consultados no site da Habitação, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100585,029>

1.2 Objectivos definidos pela CML

Os objectivos aprovados pela CML para o PIEPHM através da Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Junho, a partir do objectivo global de “Reabilitar, gerir e valorizar o património habitacional municipal”, os seguintes:

Objectivos genéricos:

- garantir a função social do município no apoio ao acesso à habitação;
- promover a adequação entre a oferta e a procura, através de novas modalidades de arrendamento acessível;
- contribuir para atrair população jovem para residir em Lisboa;
- gerar recursos financeiros para uma gestão equitativa e sustentável do património habitacional municipal;
- contribuir para dinamizar processos de reabilitação urbana

Objectivos específicos:

- criar bolsas de arrendamento acessível, através de um novo modelo, o arrendamento convencionado, para estratos populacionais jovens ou com necessidades habitacionais que não possam ser respondidas pelo Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal;
- melhorar a gestão do parque habitacional municipal e garantir as receitas necessárias à sua adequada manutenção e/ou reabilitação;
- promover a capacitação dos inquilinos municipais para a participação na gestão do edificado público;
- lançar novas modalidades de aquisição dos fogos municipais pelos residentes, tendo em conta as crescentes dificuldades de acesso ao crédito;
- diminuir o tempo médio de atribuição de fogos municipais devolutos e combater as ocupações não tituladas;
- resolver as situações de edifícios em risco, em ruínas ou a necessitar de intervenção imediata;
- libertar fracções municipais para utilização como volantes de realojamento em operações de requalificação e reabilitação urbana.

1.3. Apresentação do Programa de valorização do Património – PVP

O **Programa de Valorização do Património – PVP** que agora se submete à consideração dos órgãos municipais visa dar cumprimento à Deliberação 382/CM/2011, alterando o nome do antigo PIEPHM e apresentando:

1. Uma base para a avaliação estratégica dos vários modelos e modalidades de intervenção disponíveis para o Património Habitacional Municipal. Esta matéria é desenvolvida no capítulo 2 do Volume I deste Relatório e no Relatório Final do Consultor Externo;
2. Um conjunto de Programas de Intervenção que consubstanciam as diversas modalidades de intervenção (venda, arrendamento e reabilitação) de acordo com a situação actual efectiva do património, os vários públicos alvo e os objectivos aprovados pela CML para o PIEPHM; para cada programa são indicados, de forma qualitativa, os impactos financeiro, económico, social e ambiental previsíveis. Esta matéria é desenvolvida no capítulo 2 do Volume I e no Volume II deste Relatório;
3. Uma metodologia de verificação da situação e condições do património habitacional e dos critérios de afectação às diferentes modalidades de intervenção. Esta matéria é desenvolvida no capítulo 3 deste Relatório;

4. Listagens dinâmicas de edifícios habitacionais municipais, ocupados e devolutos, com indicação do nº de fracções. As listagens foram actualizadas e conferidas com os compromissos existentes e previstos e têm indicação de qual ou quais dos Programas de Intervenção do PVP melhor se lhes adequam. Esta matéria é desenvolvida no capítulo 4 do Volume I e no Volume III deste Relatório;

5. Medidas propostas para a implementação do PVP e respectivo cronograma. Esta matéria é desenvolvida no capítulo 5 do Volume I deste Relatório.

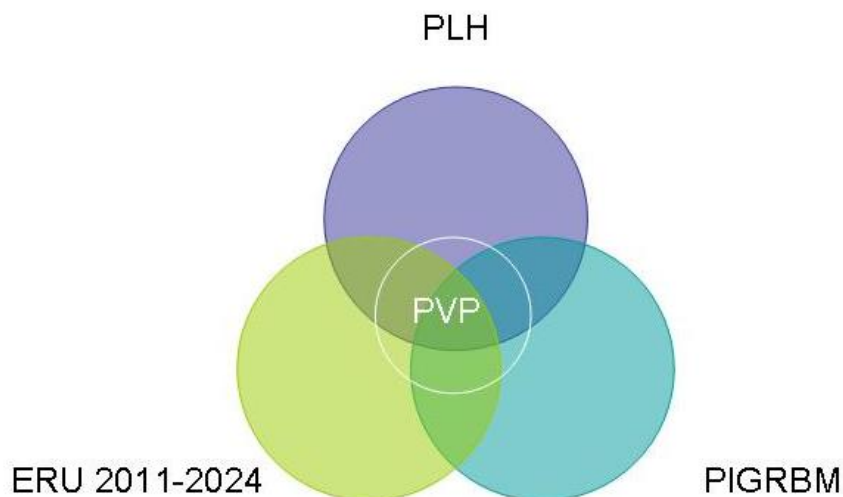
1.4 Articulação do PVP com outros programas e orientações estratégicas do Município

O PVP cruza-se necessariamente com programas e orientações estratégicas já aprovados ou em vias de aprovação pelos órgãos municipais em matéria de Habitação e Reabilitação Urbana.

São relevantes para o PVP:

- o Programa Local de Habitação (PLH) (cujos objectivos estratégicos foram aprovados pela Deliberações 1115/CM/2009, de 11 de Novembro e 4/AM/2010, de 12 de Janeiro);
- a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 (ERU 2011-2024) constante da proposta 211/2011, aprovada pela CML em 27 de Abril para submissão a consulta pública;
- Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM) aprovado pela Deliberação 344/2011, de 22 de Junho.

Tratando-se de programas distintos no tempo, no âmbito e natureza e nos objectivos, têm contudo elementos comuns, como esquematizado na figura anexa.



1.4.1 Articulação do PVP com o Programa Local de Habitação (PLH)

A Proposta Estratégica do Programa Local de Habitação (PLH) definiu como missão “(Re)Habitar Lisboa”, desenvolvida em oito objectivos assim estruturados:

Melhorar a Cidade

- A - Melhorar a qualidade do parque habitacional
- B - Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial

- C - Promover a coesão territorial

Atrair Nova População

- D - Adequar a oferta à procura de habitação
- E - Poupar recursos

Passar da Crise à Oportunidade

- F - Dar prioridade à Reabilitação
- G - Garantir os solos necessários para Re-Habitar Lisboa
- H - Promover a Administração Aberta

Estes objectivos, aprovados pela CML e pela AML, devem concretizar-se através de programas e medidas transversais a vários serviços da CML.

São relevantes para o PVP os objectivos **A**, em especial no que diz respeito ao parque habitacional municipal, **D**, através do incentivo ao arrendamento dirigido a um mercado intermédio, que não consegue aceder ao arrendamento de mercado mas fica excluído do arrendamento social, e **F**, pela prioridade dada à reabilitação do património municipal.

1.4.2. Articulação do PVP com a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 (ERU 2011-2024)

A Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024 está anexa à proposta 211/2011 e aguarda apreciação pela CML, após consulta pública, e posterior apreciação pela AML. Visa suportar a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana que se estende a quase toda a área consolidada da cidade, como tal classificada na Revisão do Plano Director Municipal.

Integra um conjunto de medidas já implementadas, um conjunto de medidas a implementar e um conjunto de programas de apoio à reabilitação e conservação de imóveis particulares.

Entre as medidas já implementadas, destaca-se o Programa de Investimentos Prioritários em Acções de Reabilitação Urbana do Município (PIPARU), aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa através da Deliberação n.º 1116/2009, de Novembro de 2009. Este Programa envolvia inicialmente um financiamento de 120,1M€ (sendo 58,9 M€ empréstimo BEI - cerca de 50% - e o restante contratado com outras entidades financeiras). A proposta inicial, aprovada em 22 de Dezembro de 2009 pela Assembleia Municipal, veio a ser reduzida, por recomendação do Tribunal de Contas, para 117,2M€. Deste total, de acordo com a versão de Janeiro de 2011 do PIPARU, 17,7M€ destinam-se a recuperar edifícios habitacionais municipais, 5,7M€ a intervenções em obra coerciva em propriedade privada e 5,9M€ destinam-se a demolições de património disperso em ruína e de barracas incluídas no Programa Especial de Realojamento, num total de 25% do total do PIPARU.

A verba do PIPARU é da maior relevância para o PVP, na medida em que financia vários dos Contratos Programa celebrados com a GEBALIS para a recuperação de fogos e bairros municipais (com destaque para o Programa Viver Marvila, para os bairros do Condado, Flamenga, Amendoeira e Lóios, com um montante total de 8M€). É também com verbas do PIPARU que está a ser preparada a reabilitação de 500 fracções municipais devolutas, em património disperso e em bairros municipais.

Entre as medidas da ERU 2011-2024 a implementar, a mais relevante para o PVP é a Inspeção Técnica de Edifícios (ITE), que visa tornar efectivos os deveres de conservação e de reabilitação, previstos respectivamente nos artigos 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e 55º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, através um mecanismo de controlo do estado de conservação do edificado da cidade, que implicará a realização de uma vistoria técnica ao edifício por forma a identificar as anomalias existentes e as obras necessárias para a sua correcção, de acordo

com as normas definidas pelo LNEC para determinação do estado de conservação do edificado (Decreto-lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Pretende-se que a CML dê o exemplo e desencadeie um processo de verificação do estado de conservação da habitação municipal (edifícios e fogos), que intitulámos de “ITE municipal” e que faz parte dos projectos complementares do PVP.

Finalmente, de entre os Programas de apoio à reabilitação e conservação de imóveis propostos na ERU 2011-2024, referenciamos o Programa Reabilita Primeiro, Paga Depois que permitirá à CML, através de hasta pública ou leilão, contratualizar com o adjudicante a cedência de edifícios ou fracções municipais em que a reabilitação é realizada pelo particular, que após a comercialização do edificado procede ao pagamento à CML, nos termos contratualizados. Caso a reabilitação seja para arrendamento e não para venda, será desenvolvida no quadro de um novo Programa previsto no PVP, o Programa Reabilita, Arrenda, Devolve. Os prazos e condições da contratualização destes programas são detalhados no PVP.

Com estes programas procura-se:

- Reabilitar edifícios em mau estado de conservação, nomeadamente edifícios municipais que a CML não tem capacidade financeira para reabilitar;
- Dinamizar o mercado de arrendamento ou alienação a custos acessíveis;
- Incentivar a economia, colocando fracções e edifícios, de pequena/média dimensão, para reabilitação por parte de pequenas e médias empresas;
- Diminuir o investimento inicial, remetendo os custos do terreno/edifício para a fase de comercialização.

1.4.3. Articulação do PVP com o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM)

A CML tem de dar o exemplo da reabilitação no seu próprio património e nos Bairros que ao longo dos tempos construiu. É pois cada vez mais premente, além de verificar periodicamente o estado de conservação de todas as fracções habitacionais municipais e de articular o valor da renda efectiva com o estado de conservação, levar a cabo requalificações estruturais nos Bairros Municipais.

Para identificar as prioridades de intervenção física nos Bairros Municipais, geridos pela GEBALIS, foi elaborado o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM), que identificou de forma genérica o estado de conservação dos 70 bairros municipais de Lisboa³ e estabeleceu uma estimativa de intervenção até 2020 da ordem dos 144 milhões de euros.

Este Programa também identificou por via cartográfica os Bairros Municipais em alienação. Constatou-se que existe uma grande solicitação por parte dos moradores no sentido de poderem adquirir as suas habitações à CML. Actualmente, a GEBALIS gere cerca de 23.000 fogos municipais, tendo já sido alienados, desde 1995, 7.870 fogos em Bairros Municipais. São no entanto ainda 12.000 os fogos em Bairros Municipais que têm ónus pendentes, por terem sido financiados por programas públicos como o PER. Os últimos ónus terminam em 2018.

Seja como for, estamos num tempo de mudança: por um lado os Bairros Municipais são cada vez menos integralmente municipais, constituindo-se em bairros de propriedade mista, com aumento das responsabilidades municipais ao nível da criação e participação em condomínios; por outro, nos

³ Existem mais 3 bairros municipais geridos pela GEBALIS fora dos limites do concelho.

Bairros onde há maior quantidade de casas adquiridas pelos moradores há também maior cuidado com a manutenção e conservação dos fogos; finalmente, com a crise e as dificuldades no acesso ao crédito, é cada vez mais o número de potenciais compradores que não conseguem comprar as suas habitações à CML, mas que o poderiam e desejariam fazer se pudessem pagá-las de forma faseada.

Por tudo isto, o Relatório Preliminar de Julho de 2011 do Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal (PIEPHM), que está na origem do presente PVP, enunciava entre as metas a 10 anos, no que respeita à gestão do património habitacional do município, a necessidade de alterar o paradigma nos Bairros Municipais. É disso que se trata, sendo as matérias presentes no PVP, relativas a Bairros Municipais, apenas uma parte das componentes a desenvolver para operar essa mudança de paradigma. O que se pretende é evoluir da actual situação de Bairros tutelados por uma empresa municipal para cenários de cada vez maior emancipação e capacitação dos respectivos moradores.

1.4.4. Nota final - Articulação com a revisão do PDM

O Regulamento do PDM prevê a criação de um Fundo Municipal de Urbanização, a que se refere o Capítulo XIV da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, para garantir a sustentabilidade financeira das políticas de reabilitação e gestão do património municipal.

A venda de fogos e edifícios municipais, se for bem conduzida, contribuirá para a diminuição do endividamento municipal e libertará meios para as obras de manutenção e requalificação do parque habitacional que se irão prolongar muito para lá do PIPARU. Mas, para não inviabilizar a continuidade da função social do Município em matéria de habitação, é fundamental que a receita destas vendas possa ser, pelo menos parcialmente, reinvestida em habitação. É esse o objectivo do Fundo Municipal de Urbanização, previsto na lei e no regulamento da Revisão do PDM e que é mais um instrumento complementar e imprescindível do presente PVP.

2. Programas de Intervenção e Projectos complementares

2.1 Metodologia

A Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Julho, que apresentou o Relatório Preliminar, os objectivos e a metodologia do Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal (PIEPHM), agora renomeado como Programa de Valorização do Património (PVP), referia que estava a ser elaborado “um estudo tecnico-financeiro para saber quais as modalidades de intervenção a escolher, face aos objectivos pretendidos para a gestão do património habitacional, e que parte do património deve ser afectada a cada uma delas, em função de variáveis como: estado de conservação; grau de reabilitação; custos directos e indirectos com obras de construção; preço de referência para venda / arrendamento do imóvel para um estado de conservação bom; remuneração mínima espectável do investimento”.

Este estudo foi desenvolvido pelo Consultor Externo (Urbanguru Consultores), contratado nos termos definidos pela alínea d) da Deliberação 412/CM/2010, de 28 de Julho, em que ficou definida a metodologia do PIEPHM, actual PVP. O Relatório Final da Urbanguru, de 22 de Novembro de 2011, é apresentado em conjunto com o Relatório Final do PVP.

A metodologia seguida para desenhar os Programas de Intervenção a incluir no PVP foi a seguinte:

- a) Reuniões do Grupo de Trabalho com o consultor externo para levantamento e análise de informação sobre as características do património envolvido e discussão dos critérios a serem considerados na elaboração dos cenários e na estimativa expedita do valor do património habitacional da CML;
- b) Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML;
- c) Elaboração dos cenários em articulação com o Grupo de Trabalho da CML;
- d) Apresentação dos resultados preliminares ao Grupo de Trabalho para discussão das conclusões e validação;
- e) Elaboração do Relatório final.

2.2 Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML

A estimativa expedita do valor do património habitacional da CML partiu da seguinte informação de base:

- Estudo para a reabilitação do património de habitação municipal disperso – síntese”, Maio de 2010, anexo à Deliberação 412/CM/2010, de 2010⁴;
- Base de dados do Património Habitacional Disperso, fornecida pela DMHDS;
- Base de dados do Património Habitacional em Bairros Municipais, fornecida pela GEBALIS.

Após definição dos pressupostos e condicionantes da análise, que estão detalhadamente explanados no Relatório Final da Urbanguru, a estimativa do valor global do património habitacional da CML e dos respectivos gastos num prazo de 10 anos aponta para um valor total, a preços constantes, entre 1.323 milhões de euros e 1.403 milhões de euros, consoante se considere ou não a possibilidade de

⁴ Este Estudo pode ser consultado no site da Habitação da CML em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100417,025>

repromoção, isto é, de reabilitação/reconstrução de imóveis degradados do Património Disperso e sua rentabilização a preços de mercado.

As tabelas 8 e 9 do relatório final da Urbanguru também apresentam os seguintes valores globais, estimados a 10 anos:

- rendimento em arrendamento, que varia entre o rendimento actual (225M€ só para os bairros municipais) e o rendimento potencial a rendas de mercado (para todo o património, a estimativa varia entre 1.184M€ e 1.224M€, incluindo neste total o rendimento com re Promoção);
- gastos em obras, projectos, fiscalização e gestão, que variam entre 718M€ e 786 M€, se se incluírem os gastos com re Promoção. Registe-se que só para obras de conservação nos bairros municipais o Relatório aponta para um valor de 310 M€, mais do dobro do valor de 144M€ que foi considerado no Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais para o mesmo intervalo temporal;
- saldo operacional, que será negativo no montante de 493M€, sem considerar a re Promoção e mantendo as rendas actuais. O saldo operacional seria positivo nos montantes de 466M€ ou 455M€ (respectivamente sem re Promoção ou com re Promoção), se fossem consideradas rendas de mercado para a totalidade das fracções.

Estas estimativas globais, feitas com base nos pressupostos e condicionantes explicitados no Relatório final da Urbanguru, têm naturalmente um valor relativo, quer dada a quantidade de factores de incerteza, quer sobretudo dada a necessidade de manter a missão da CML no acesso a habitação municipal para extractos carenciados, com rendas sociais ou apoiadas. O mais importante a retirar desta análise a 10 anos é a necessidade premente de definir políticas de sustentabilidade económica para o património habitacional municipal, sendo que uma das direcções para que este estudo aponta é a da possibilidade de re Promoção de património habitacional municipal disperso em estado de ruína e devoluto (não foram incluídos custos com realojamento).

Registe-se que as opções e modelos de intervenção que vierem a ser aprovados deverão ter em conta o enquadramento macro-económico de fortes restrições no acesso ao crédito. Por outro lado, não podem ser esquecidos os elevados valores necessários para obras de manutenção. O risco da não intervenção programada e adequada poderá dar origem a custos superiores, para além dos danos patrimoniais e pessoais que possa provocar.

2.3 Modelos de intervenção para o património disperso

Cabe aos órgãos do município explicitar quais as funções do património habitacional municipal e qual o peso de cada uma dessas funções. Recordamos que a Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Julho, traduziu essas funções nos seguintes objectivos:

- garantir a função social do município no apoio ao acesso à habitação;
- promover a adequação entre a oferta e a procura, através de novas modalidades de arrendamento acessível;
- contribuir para atrair população jovem para residir em Lisboa;
- gerar recursos financeiros para uma gestão equitativa e sustentável do património habitacional municipal;
- contribuir para dinamizar processos de reabilitação urbana.

Com base nesses objectivos e nas metas a 10 anos incluídas no Relatório Preliminar do PIEPHM anexo àquela Deliberação, foi solicitado ao Consultor Externo que ajudasse a responder às seguintes questões estratégicas:

- a) Que modelos de intervenção têm melhores probabilidade de êxito face aos objectivos pretendidos para a gestão do património habitacional?
- b) Que parte do património deve ser afectada aos diversos modelos de intervenção?

A partir dessas questões e das orientações transmitidas pelo Pelouro e pela DMHDS, foi desenvolvido pela Urbanguru um método expedito para identificar os limiares de viabilidade económica de cada modalidade de intervenção, com as seguintes variáveis determinantes:

- Estado de conservação / grau de reabilitação e respectivos custos directos e indirectos com obras de construção;
- Preço de referência para venda / arrendamento do imóvel para um estado de conservação bom em cada localização tipo (freguesia);
- Custo de capital / taxa de actualização dos fluxos de caixa.

Foram construídas equações que permitem modelar a viabilidade das intervenções, medida através do VAL marginal (valor actualizado líquido por m² de área bruta de construção), em função das variáveis acima indicadas. Deste modo, é possível saber para cada estado de conservação e preço de venda / arrendamento de um imóvel (e em função da sua localização) a partir de que valores é que o VAL é positivo, ou seja, à partida, se a intervenção é economicamente viável e se pode ser atractiva na óptica do investidor privado.

Os modelos desenvolvidos estão detalhados no Relatório final da Urbanguru e são os seguintes:

Modelo A: venda no estado em que o imóvel se encontra

Modelo B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente

Modelo C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente. Neste modelo foram considerados duas variantes:

- Modelo C1: exploração para arrendamento a preço de renda de mercado (renda potencial);
- Modelo C2: exploração para arrendamento a 80% do preço da renda potencial (de modo a encorajar a procura ou abranger grupos sócio económicos com menor rendimento; disponível, reduzindo simultaneamente o risco de colocação do imóvel para arrendamento).

Modelo D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário

Modelo E: reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65”

Para cada modelo, foram analisados o tipo de contrato, o modo de calcular o preço de compra e venda, os principais direitos e obrigações das partes e ainda as vantagens e as desvantagens ou constrangimentos. O Relatório final da Urbanguru apresenta ainda, para cada modelo, uma tabela que permite verificar a partir de que valor de venda/m² (ou de renda/m²) o modelo é viável, aplicável e recomendado.

2.4 Programas de Intervenção

A conjugação dos vários modelos estudados com os critérios de afectação do património habitacional disperso, consoante o seu estado de ocupação e conservação, permitiu uma primeira visão de quais os modelos mais interessantes a desenvolver.

O quadro 1 apresenta um resumo dessa conjugação.

Quadro I – critérios de afectação

		Situação e ocupação actual		Modalidades de intervenção		Modelos aplicáveis
Património disperso	Edifícios parcialmente municipais	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, venda ao arrendatário ou por direito de preferência a outros inquilinos do prédio, transferência para alienação posterior;		A	
		Fracções devolutas	Alienação por sorteio a jovens ou venda directa (leilão online, hasta publica, etc.); integrar em programas de arrendamento – Renda convencionada;		A, E	
	Edifícios totalmente municipais	Devolutos	Colocação na bolsa dinâmica para alienação directa (leilão online, hasta publica, etc.), caso não seja alienado colocação no programa “reabilita primeiro paga depois” ou “reabilita, arrenda, devolve”;		A, B, D	
		Parcialmente ocupados	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, transferência caso o edifício esteja em más condições (ruína) e integração nas soluções encontradas para edifícios devolutos;		
			Fracções devolutas	Se integradas em edifícios em razoável, bom, excelente estado de conservação levar a cabo obras de conservação e integrar em programas de arrendamento – Renda convencionada;	E	
Bairros municipais	Edifícios Parcialmente municipais	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, alienação directa ou faseada aos munícipes residentes de acordo com o RAIM, transferência para alienação posterior;		A	
		Fracções devolutas	Alienação por sorteio a jovens, integrar em programas de arrendamento – Renda convencionada;		A,E	
	Edifícios totalmente municipais	Parcialmente ocupados	Fracções ocupadas	Alienação directa ou faseada aos munícipes residentes de acordo com o RAIM, manutenção da ocupação;		A
			fracções devolutas	Recuperar para integrar a bolsa de arrendamento municipal - Renda apoiada, renda convencionada.		E

A leitura do quadro I permite verificar que o modelo C foi descartado. Com efeito considerou-se que este modelo iria provocar um excessivo diferimento no tempo.

A partir daqui começaram a trabalhar-se os modelos numa óptica de programas de intervenção a desenvolver pela autarquia, tendo em conta as propostas que tinham vindo a ser trabalhadas pelo Pelouro da Habitação e as políticas e regulamentos em vigor nesta área.

Foram ainda tidas em consideração as dificuldades sentidas na gestão de património quer pela CML e GEBALIS, quer pelos promotores, quer pelos próprios moradores em habitação municipal, de que salientamos:

- Dificuldade da CML em promover a reabilitação da totalidade do património disperso degradado;
- Hastas publicas desertas por falta de publicitação, valores base elevados ou incapacidade do município de avaliação da viabilidade económica para o promotor;
- Falta de capacidade económica dos promotores para o investimento em reabilitação de edificado;
- Falta de capacidade económica dos moradores residentes para a aquisição da fracção em que residem por falta de acesso ao crédito bancário;
- Mercado de arrendamento acessível inexistente;
- Dificuldade dos jovens na aquisição de habitação em Lisboa;
- Oferta deficitária de alojamento temporário para estudantes.

Os **Programas de Intervenção** no Património Habitacional Municipal que resultam de toda esta análise e conjugação de factores são os seguintes:

Programas de Venda Directa

Com os seguintes subprogramas:

- Venda Directa a Moradores
- Venda Directa a Terceiros
- Venda Directa a Jovens

Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”

Programa “Reabilita Arrenda Devolve”

Programa de Venda Faseada

Programas de Renda Convencionada

Com os seguintes subprogramas:

- Renda Convencionada
- Renda Convencionada Jovem

Programa de Arrendamento Estudante

2.4.1 Programas de Venda Directa

Venda Directa a moradores

Património elegível

Fracções ocupadas no estado em que se encontram

Descrição do Programa

Venda das fracções aos moradores de acordo com os critérios e regras do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais (RAIM) em vigor.

Público-alvo

Moradores em património habitacional municipal

Venda Directa a Terceiros

Património elegível

Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais no estado em que se encontram

Descrição do Programa

Venda de edifícios ou fracções devolutas com colocação na bolsa dinâmica (site Re-Habitar Lisboa) para alienação por hasta pública. A utilização de entidade externa para a promoção e eventual lançamento de leilão on-line está em estudo.

Público-alvo

Promotores / Particulares

Venda Directa a Jovens

Património elegível

Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira

Descrição do Programa

Venda por sorteio de acordo com os critérios aprovados no novo Regulamento para Venda de Imóveis Municipais Habitacionais a Jovens através de Concurso por Sorteio (em apreciação na Assembleia Municipal)

Público-alvo

Jovens

2.4.2 Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”

Património elegível

Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação profunda/ reconstrução.

Descrição do Programa

Concessão da exploração de imóveis municipais devolutos ou parcialmente devolutos em médio estado de conservação para arrendamento com obrigação de realização de obras de reabilitação. O concessionário explorará o imóvel durante o prazo contratual considerado necessário para que recupere o seu investimento, acrescido de uma margem de lucro correspondente à remuneração do seu capital. Considera-se que a exploração do imóvel para arrendamento será ao preço de renda do mercado.

Público-alvo

Promotores / Particulares

2.4.3 Programa “Reabilita Arrenda Devolve”

Património elegível

Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação média.

Descrição do Programa

Venda de edifícios municipais devolutos a necessitar de reabilitação com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente. O pagamento é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos para : elaboração de projectos, execução de obras de reabilitação, e colocação do imóvel no mercado.

Público-alvo

Promotores / Particulares

2.4.4 Programa de Venda Faseada

Património elegível

Fracções ocupadas no estado em que se encontram.

Descrição do Programa

Alienação faseada aos moradores por 5 ou 10 anos, com reserva de propriedade mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva até ao cumprimento total das obrigações da outra parte referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel. Este programa deverá ser reflectido no actual Regulamento de alienação imóveis Municipais (RAIM) e viabilizará para situações criteriosamente seleccionadas pelo município a possibilidade deste tipo de alienação.

Público-alvo

Moradores em património habitacional municipal.

2.4.5 Programas de Renda Convencionada

Renda Convencionada

Património elegível

Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira

Descrição do Programa

Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Este será um mercado intermédio de arrendamento que adequará a oferta à procura de habitação na cidade de Lisboa, colocando as habitações com valores de arrendamento até 30% inferiores às praticadas no mercado.

Público-alvo

Particulares

Renda Convencionada Jovem

Património elegível

Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.

Descrição do Programa

Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Pretende-se colocar as habitações com valores de arrendamento equivalentes aos da renda convencionada em geral (inferiores até 30% aos praticados no mercado) e sempre compatíveis com os limites máximos definidos pelo Governo para apoio ao arrendamento jovem (“Porta 65 Jovem” ou outro programa equivalente). Será ainda possível, no decurso dos contratos celebrados através deste Programa e por decisão da Câmara, associar-lhes as opções de compra imediata (através do Programa Venda Directa a Moradores) ou compra faseada (através do Programa de Venda faseada).

Público-alvo

Jovens

2.4.6 Programa de Arrendamento Estudante

Património elegível

Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.

Descrição do Programa

Constituição de uma bolsa de fogos municipais devolutos em bom estado de conservação destinado a um mercado mais dinâmico que é o arrendamento partilhado e periódico a estudantes / professores / investigadores ou entidades ligadas ao meio universitário por protocolo com universidades.

Público-alvo

Estudantes/professores/investigadores

Estes programas estão sistematizados no quadro II e desenvolvidos em fichas próprias no volume II deste Relatório.

Quadro II - Quadro-Resumo dos Programas de Intervenção do Programa de Valorização do Património

	Venda Directa			Reabilita Primeiro Paga Depois	Reabilita Arrenda Devolve	Venda Faseada	Renda Convencionada	
	Venda Directa a moradores	Venda Directa a Terceiros	Venda Directa a Jovens				Renda Convencionada	Renda Convencionada Jovem
Património elegível	Fracções ocupadas no estado em que se encontram.	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais no estado em que se encontram.	Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação profunda / reconstrução.	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação média.	Fracções ocupadas no estado em que se encontram.	Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.	Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.
Descrição do programa	Venda das fracções aos moradores de acordo com os critérios aprovados no RAIM.	Venda de edifícios ou fracções devolutas com colocação na bolsa dinâmica (RE-HABITAR LISBOA) para alienação por hasta pública. A utilização de entidade externa para a promoção e eventual lançamento de leilão online está em estudo.	Venda por sorteio de acordo com os critérios aprovados no "Regulamento para venda de imóveis municipais habitacionais a jovens, através de concurso, por sorteio".	Venda de edifícios municipais devolutos a necessitar de reabilitação com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente. O pagamento é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos para : elaboração de projectos, execução de obras de reabilitação, e colocação do imóvel no mercado.	Concessão da exploração de imóveis Municipais devolutos ou parcialmente devolutos em médio estado de conservação para arrendamento com obrigação de realização de obras de reabilitação. O concessionário explorará o imóvel durante o prazo contratual considerado necessário para que recupere o seu investimento, acrescido de uma margem de lucro correspondente à remuneração do seu capital. Considera-se que a exploração do imóvel para arrendamento será a preço de renda de mercado.	Alienação faseada aos moradores por 5 ou 10 anos, com reserva de propriedade mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva ate ao cumprimento total das obrigações da outra parte referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel. Este programa deverá ser reflectido no actual Regulamento de alienação imóveis Municipais (RAIM) e viabilizará para situações seleccionadas pelo município a possibilidade deste tipo de alienação.	Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Este será um mercado intermédio de arrendamento que adequará a oferta á procura de habitação na cidade de Lisboa colocando as habitações com valores de arrendamento até 30% inferiores às praticadas no mercado.	Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Pretende-se colocar as habitações com valores de arrendamento equivalentes aos da renda convencionada em geral (inferiores até 30% aos praticados no mercado) e sempre compatíveis com os limites máximos definidos pelo Governo para apoio ao arrendamento jovem ("Porta 65 Jovem" ou outro programa equivalente). Será ainda possível, no decurso dos contratos celebrados através deste Programa e por decisão da Câmara, associar-lhes as opções de compra imediata (através do Programa Venda Directa a Moradores) ou compra faseada (através do Programa de Venda faseada).
Público Alvo	Moradores	Promotores / Particulares	Jovens	Promotores / Particulares	Promotores	Moradores	Particulares	Jovens
Modelo de avaliação Custos / Oportunidades		Modelo A		Modelo B	Modelo D		Modelo E	
Tipo de contrato	Compra e venda	Compra e venda	Compra e venda	Compra e venda com reserva de propriedade	Concessão da exploração de imóvel para arrendamento	Compra e venda com condição suspensiva	Contrato de arrendamento	Contrato de arrendamento

2.5 Impacto dos Programas de Intervenção

2.5.1 Impacto financeiro para a CML – projecções a 10 anos

Foi feita pela Urbanguru uma avaliação do impacto dos modelos A, B, C, D e E (descritos no ponto 2.3 deste Relatório)⁵, quer em termos de geração de fluxos de caixa previsionais anuais, quer em termos de valores actualizado líquido para a gestão do património municipal. Esta avaliação está estruturada nas tabelas 21, 22, 23 e 24 do Relatório Final da Urbanguru e permite retirar as seguintes conclusões:

- a) As propostas de intervenção preconizadas pela CML para o património disperso têm um potencial de geração de um valor actualizado líquido positivo de cerca de 69 milhões de euros ao longo de 10 anos, sendo que o fluxo de caixa varia entre 2,5 a 8,7 milhões de euros em cada ano (ver Tabela 22, página 62 do Relatório da Urbanguru). Prevê-se neste âmbito um investimento cerca de 13 milhões de euros por ano em obras de manutenção e reabilitação;
- b) As propostas de intervenção (de gestão e reabilitação) nos bairros municipais poderão gerar um valor actualizado líquido positivo cerca de 93,3 milhões de euros, sendo uma actividade com forte potencial de melhoria face à situação actual. O fluxo de caixa actualizado varia entre 6 e 13 milhões de euros por ano, decrescendo ao longo do tempo devido à progressiva alienação de fracções e conseqüente redução da renda efectiva. Está subjacente um investimento de cerca de 144 milhões de euros em obras de conservação e uma receita anual cerca de 9 milhões de euros em alienações (consultar Tabela 23, página 63 do Relatório da Urbanguru);
- c) Em termos globais, a gestão do património habitacional municipal assim formulada é potencialmente geradora de um VAL positivo na ordem dos 162,5 milhões de euros, ou seja, o Município de Lisboa pode gerir o seu património prosseguindo as suas finalidades sociais e de desenvolvimento urbano e ainda gerar um fluxo de caixa anual que poderá oscilar entre 13 e 20 milhões de euros por ano, valores actualizados para 2011.

As principais conclusões e recomendações do trabalho de avaliação estratégica levado a cabo pela Urbanguru são as seguintes:

- Em termos gerais conclui-se pela viabilidade económica das propostas de intervenção preconizadas para a política de habitação, no que concerne ao património habitacional municipal, sendo de sublinhar a necessidade de conferir dinamismo, coerência e persistência na gestão do processo e sua melhoria contínua. A eventual alteração de circunstâncias relevantes do ponto de vista macroeconómico e social aconselha a revisão e actualização dos resultados deste estudo;
- Recomenda-se que os processos de alienação de património sejam baseados em avaliações imobiliárias por perito avaliador interno, ou externo à CML, em qualquer caso sempre sujeitas a verificação por perito avaliador inscrito na CMVM;
- Recomenda-se ainda que a CML proceda a uma actualização do valor de todo o património habitacional municipal, sendo que o previsível impacto nas demonstrações financeiras municipais e a necessidade de transparência do processo deverá sujeitar as avaliações

⁵ Os cenários usados para a avaliação deste impacto foram alinhados com os Programas de Intervenção do PVP. O modelo C ficou excluído desses programas, como se referiu no ponto 2.4.

elaboradas por perito qualificado sejam sujeitas a controle independente por um Revisor Oficial de Contas e por perito avaliador sénior, acreditado junto da CMVM.

2.5.2 Outros Impactos

É difícil proceder, nesta fase, a uma avaliação dos impactos sociais, ambientais e económicos dos diversos programas de Intervenção do Programa de Intervenção do PVP. Foi no entanto feita uma análise qualitativa muito sumária desses impactos, conforme se pode ver no Quadro III.

Quadro III – Impactos dos Programas de Intervenção

Programas	Impacto económico			Impacto social			Impacto ambiental		
	Positivo	Nulo	Negativo	Positivo	Nulo	Negativo	Positivo	Nulo	Negativo
Venda Directa									
Venda Directa a Moradores	x			x				x	
Venda Directa a Terceiros	x			x			x		
Venda Directa a Jovens	x			x				x	
Reabilita Primeiro Paga Depois	x			x			x		
Reabilita Arrenda Devolve	x			x			x		
Venda faseada	x			x				x	
Renda Convencionada	x			x				x	
Arrendamento Estudante	x			x				x	

A análise sumária dos impactos financeiros imediatos para a CML dos mesmos Programas pode resumir-se no quadro IV.

Quadro IV – Impacto financeiro imediato para a CML

Programas	Impacto financeiro CML		
	Positivo	Nulo	Negativo
Venda Directa			
Venda Directa a Moradores	x		
Venda Directa a Terceiros	x		
Venda Directa a Jovens	x		
Reabilita Primeiro Paga Depois		x	
Reabilita Arrenda Devolve		x	
Venda faseada		x	
Renda Convencionada	x		
Arrendamento Estudante	x		

Verifica-se que nenhum dos Programas tem impacto negativo e que todos têm impactos económicos e sociais positivos. Os impactos ambientais nulos verificam-se em programas que não estão associados a grandes obras de reabilitação, embora todos os programas de venda directa acabem por poder vir a ter impactos ambientais positivos se forem destinados a habitação própria, dado o investimento que as famílias tendem a fazer no cuidado com as suas habitações

O facto de alguns dos programas terem impacto financeiro nulo para a CML, pelo menos no curto/médio prazo, não os deve inviabilizar, porque irão beneficiar outros aspectos fundamentais da sustentabilidade urbana.

2.6 Projectos Complementares

Para além dos Programas de Intervenção, o PVP integra um conjunto de Projectos complementares que são detalhados no volume II deste Relatório. São eles:

- O Projecto “Casas para quem precisa” (Verificação da ocupação dos fogos municipais e da condição de recurso dos agregados familiares), que está em curso
- O projecto ITE municipal (Inspeção Técnica dos Edifícios do Património Habitacional Municipal – verificação do estado de conservação dos fogos municipais e respectivos edifícios), que se pretende lançar com base na metodologia aplicável à verificação do estado de conservação definidas pelo LNEC no quadro do NRAU
- O projecto do site Re-Habitar Lisboa (bolsa dinâmica de venda/arrendamento de património municipal) – um site que está a ser desenvolvido com recursos internos da CML, recolhendo informação transversal a toda a CML relativa às fracções e imóveis a alienar ou arrendar, que permitirá fazer pesquisa on-line, apresentar a oferta municipal de venda e arrendamento a quem procura e proporcionar sempre que legalmente possível tramitação on-line de todos os procedimentos.

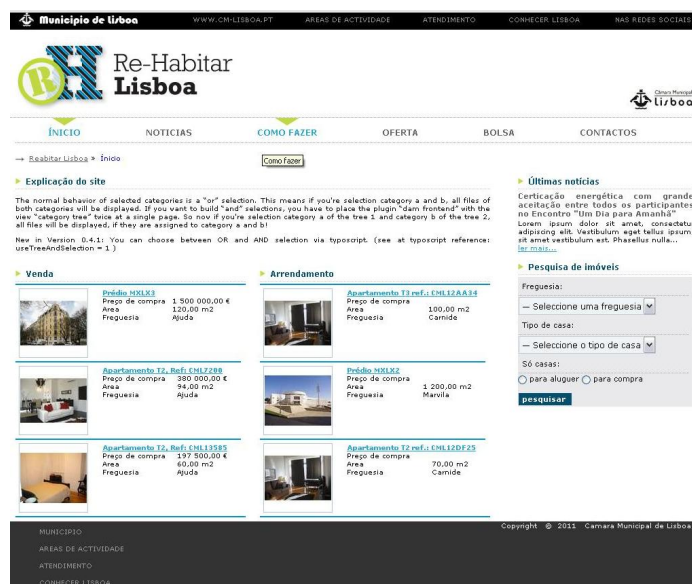


Imagem preliminar da fase de teste do site Re-Habitar Lisboa

3. Metodologia

3.1 Tarefas desenvolvidas

A fim de dar cumprimento à Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Julho, foram desenvolvidas sob coordenação da DMHDS as seguintes tarefas:

- Verificação da condição de recursos e ocupação das habitações municipais - projecto “**Casas para quem precisa**”;
- Preparação do lançamento da verificação do estado de conservação do património edificado – projecto **ITE municipal**;
- Criação do Grupo de Trabalho interdepartamental, para **verificação das listagens** de património municipal e elaboração da Bolsa Dinâmica do PVP, através do **site Re-Habitar Lisboa**;
- Trabalho com o Consultor externo – formação em avaliação, estimativa expedita do valor do património, elaboração de modelos e cenários de intervenção e respectiva avaliação estratégica de custos e oportunidades (explicitado no capítulo 2).

3.2 Verificação da condição de recursos e ocupação das habitações municipais - projecto “Casas para quem precisa”

A CML é proprietária de mais de 26.000 fogos, atribuídos ao longo dos anos. Nunca foi feita uma verificação completa de quem mora nessas as casas. Por isso, foi lançado um projecto de verificação da ocupação das habitações municipais e actualização da condição de recursos das famílias residentes. O projecto visa saber quem mora nas casas municipais, quanto paga de renda e quanto deveria pagar e está regulado pelo despacho 3/GVHR/2011⁶, publicado no Boletim Municipal nº 888, de 24 de Fevereiro de 2011.

O processo de verificação iniciou-se em Março de 2011, através do envio mensal, pelos CTT, de 1500 cartas registadas com aviso de recepção. As cartas são enviadas por ordem alfabética, de modo a percorrer todos os nomes no prazo de dois anos. Pretende-se que esta verificação seja feita de 3 em 3 anos.

3.3 Verificação do estado de conservação do património edificado – projecto ITE municipal

Este projecto está em fase de arranque, com a construção de um aplicativo informático que registe a verificação do estado de conservação da totalidade do edificado municipal, uniformizando os critérios com base na tendo como base a Portaria 1092-B/2006 de 3 de Novembro e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, complementares do NRAU. A ficha elaborada pelo LNEC e já utilizada pela Comissões Arbitrais Municipais está a ser complementada com outros campos de utilidade para o município, nomeadamente a caracterização de questões relacionadas com o risco sísmico, de forma a

⁶ O Despacho 3/GVHR/2011 e o respectivo processo podem ser consultados no site da Habitação da CML, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100540:000000>

viabilizar o cruzamento com cartas geológicas e identificar metodologias de actuação no edificado ou no quarteirão.

3.4 Grupo de Trabalho interdepartamental

O Grupo de Trabalho interdepartamental foi constituído pelos seguintes membros:

Habitação: DMHDS - Arq.^o Luís Oliveira Pinto, Dra. Rita Dinis, Eng.^a Marta Cardoso, Eng.^a Isabel Genro, Eng.^a Ana Nicolau, Arqt.^a Graça Azevedo, Dra. Teresa Rodrigues

Património: DMPRGU/ DPSVP - Dr.^a Isabel Guerreiro, Dr.^a Teresa Gomes, Dr.^a Teresa Sena Oliveira, Eng.^a Maria da Luz Henriques

Planeamento: DMPRGU/ DPRU - Arq.^a Maria de Lurdes Formosinho Sanches, Arq. Pedro Santos

Gestão Urbanística: DMPRGU/ DGU/ DPE - Arqt.^a Ana Neves

Finanças: DMF/ DAPI - Dr.^a Albertina Carvalho

Contou-se ainda com a colaboração pontual da Dra. Isabel Santana da DMHDS/ DGHM/ DGS e respectivos técnicos.

O trabalho levado a cabo nos últimos meses centrou-se em várias áreas de intervenção, nomeadamente:

- Avaliação interdepartamental com vista à regularização de situações patrimoniais e registais tem permitido levar a cabo a detecção e correcção de inúmeras situações;
- Avaliação de estudos, planos, e outros impasses pendentes que condicionam a intervenção no edificado;
- Avaliação dos compromissos existentes e não concretizados, de intenções de utilização dos bens e outros condicionantes que ao longo dos anos bloquearam uma eficaz gestão do património; foram reavaliados e desbloqueadas algumas situações pendentes;
- Preparação do site Re-Habitar Lisboa.

3.4.1 Conferência e verificação de listagens

Uma das principais tarefas do Grupo de Trabalho consistiu em dar cumprimento à missão de actualizar e conferir as listas de edifícios e fracções habitacionais municipais ocupadas e devolutas, de acordo com os compromissos existentes e previstos, nos termos da Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Julho.

Para tal, foi necessário realizar semanalmente pontos de situação com a presença dos técnicos acima referidos, uma forma que se revelou bastante eficaz.

Foram verificados e preenchidos, para cada edifício municipal, os seguintes itens:

Código SIG; Morada Principal; Freguesia; Propriedade; Regime Jurídico; Uso Predominante; Estado Conservação; Área Lote; Área Implantação; Área Construção; Pisos Abaixo Solo; Pisos Acima Solo; Numero Total Fracções; Fracções Não Ocupadas; PP/ PU ; Estudos; PDM 94 e Conclusão 1 (Valores Estimados com Base na Cartografia da Cidade a 1:1000); Observações Planeamento; Revisão do PDM e Conclusão 2 (Valores Estimados com Base na Cartografia da Cidade a 1:1000); Situação Ocupacional; Situação Registral; Tombo; Área Coberta; Área Descoberta; Fundo Imobiliário; Domínio; Observações DPSVP; Situação Ocupacional com Contratos Activos na DAPI, em várias modalidades; Compromissos Conhecidos na DAPI ; Fonte; Decisão e Conclusões.

Um dos primeiros problemas com que o “Grupo de Trabalho se deparou foi a deficiente situação registal, já que grande parte dos imóveis municipais não se encontravam registados em nome da CML ou apresentava irregularidades. Com vista a colmatar este problema, o DPSVP deu início a um trabalho exaustivo de regularização destas situações, recorrendo ao “SIR” (Soluções Integradas de Registo).

Foi também da maior importância a presença e colaboração dos técnicos da DAPI no que se refere ao conhecimento dos compromissos que pudessem existir, nomeadamente protocolos de cedência ou outros, sem prejuízo das dificuldades com que o próprio DAPI se deparou devido à falta de actualização desta informação.

Quanto à ocupação efectiva dos fogos e, tendo em conta o elevado número de incongruências de informação detectadas do confronto das várias bases de dados e documentos, optou-se por verificar a ocupação dos fogos mesmo quando os prédios se apresentavam “vagos” nas aplicações informáticas, verificar os compromissos habitacionais associados às fracções devolutas (realojamentos temporários), verificar os registos matriciais, compilar informação para cada um deles sobre potencialidades construtivas e ou mais valias, consultar eventuais planos de pormenor ou de urbanização, analisar o que está previsto para cada um dos locais à luz do PDM de 94 e compará-lo com a revisão do PDM (em fase de aprovação pela Assembleia Municipal). Para este efeito, foi partilhado pelos diferentes serviços uma folha de cálculo, contendo itens base a serem preenchidos por cada um, reunindo-se num único documento toda a informação relevante.

Merece referência a impossibilidade de se conseguir obter nalguns casos a área bruta de construção dos edifícios, tendo-se detectado situações em que área de construção apresentada não coincide com a área efectivamente existente. Não sendo possível extrair a área bruta de construção dos documentos (caderneta predial / registo predial), para haver rigor na apresentação das propostas ter-se-á de consultar volumes obra e em certos casos efectuar deslocações aos locais. Nesta fase, as áreas constantes de cadernetas/registo/plantas são as que deverão constar do site da “Bolsa Dinâmica”. Posteriormente, antes de os edifícios serem colocados em venda, terá de se fazer uma visita ao local para confirmação das áreas efectivas.

No âmbito deste trabalho, detectou-se ainda que os “códigos SIG” não correspondem necessariamente a um único edifício, podendo existir mais do que um código “SIG” para cada edifício.

Em conclusão, podemos afirmar que este é um trabalho claramente dinâmico, com actualizações e alterações diárias, mas fundamental para o município de Lisboa e que exige a a colaboração activa e interessada de todos os serviços envolvidos. Na apreciação das listagens anexas ao presente Relatório (volume III) e que irão integrar a **Bolsa Dinâmica** terá de se ter sempre em conta a natureza essencialmente dinâmica deste processo, pelo que as listagens de edifícios ou fracções do património municipal têm sempre de ter associadas a data da respectiva extracção.

3.4.2 Preparação do site Re-Habitar Lisboa

Este site está a ser elaborado através de recursos internos e pretende constituir-se como ferramenta essencial da **Bolsa Dinâmica** do património municipal. Recolhe informação transversal a toda a CML, conferida pelo Grupo de Trabalho interdepartamental e relativa às fracções e imóveis municipais ou parcialmente municipais a alienar ou arrendar, permitindo fazer pesquisa on-line, apresentar aos interessados a oferta municipal de venda e arrendamento, registar quem pretende participar em hastas públicas, concursos ou sorteios, consoante as diversas modalidades, e proporcionar, sempre que legalmente possível, a tramitação on-line de todos os procedimentos.

4. Listagens dinâmicas a afectar aos Programas de Intervenção

4.1 Antecedentes

A identificação de soluções de valorização e afectação do Património Habitacional Municipal começou em 2006, com o levantamento completo do património habitacional disperso, a identificação das situações em ruína e pré-ruína. Começou-se desde logo a dar prioridade ao realojamento de inquilinos municipais em fogos classificados em estado de ruína e pré-ruína, aumentando a percentagem de fogos devolutos no Património Disperso dado o seu estado de degradação e o elevado custo das obras de reabilitação.

O programa Lisboa a Cores, entre a CML e a EPUL, pensado para responder à necessidade de reabilitar rapidamente edifícios do Património Disperso, acabou por ficar muito aquém dos resultados esperados por razões diversas, entre elas a falta de viabilidade económica e a indefinição legal em matéria de reabilitação urbana. Do mesmo se ressentiram as Sociedades de Reabilitação Urbana constituídas em Lisboa, das quais só se mantém a SRU Lisboa Ocidental, focada sobretudo na reabilitação de prédios particulares e que conseguiu montar com sucesso as respectivas operações de reabilitação.

Surge assim em 2010 a Deliberação 412/CM/2010, de 28 de Julho, a propor a criação de um Grupo de Trabalho para apresentar um Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal e nos Devolutos Municipais (PIEPHM), incluindo todo o património habitacional da CML, disperso ou integrado em Bairros Municipais. Esta Deliberação foi suportada num primeiro “Estudo para a Reabilitação do Património de Habitação Municipal Disperso – Síntese” elaborado pela então DMH/DPP, de Maio de 2010.⁷

Em 2011 é aprovada pela CML a Deliberação 382/2011, de 20 de Julho, que definiu os objectivos, metodologia e calendário do PIEPHM, suportada por um Relatório Preliminar, com

- sinopses do edificado municipal em Património Disperso e em Bairros Municipais, que incluía;
- uma visão estratégica com objectivos genéricos e metas a 10 anos;
- um conjunto de Programas e mediadas propostas;
- as listas de alienação de edifícios e fracções habitacionais do Património Disperso e a programação de alienações nos Bairros Municipais;
- a criação de programas de arrendamento convencionado, arrendamento jovem e arrendamento público com regras claras de gestão;
- a alteração do modelo de gestão dos Bairros Municipais, implicando a alteração dos estatutos da GEBALIS;

Com base neste trabalho e na Deliberação 382/2011 avançou-se nas seguintes direcções:

- verificação das listagens de fogos municipais e respectiva afectação às diferentes modalidades de intervenção;
- regulamentação da gestão do Património Municipal, através de 5 projectos de Regulamento pendentos de apreciação pela Assembleia Municipal;

⁷ Este Estudo está disponível no site da Habitação da CML em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100417,025>

- preparação de novos programas, sobretudo na modalidade de arrendamento e em articulação com a Estratégia de Reabilitação Urbana para Lisboa.

A alteração do modelo de gestão dos Bairros Municipais está a ser trabalhada de forma a articular, nesta fase, o trabalho dos Gabinetes de Bairro com a nova orgânica municipal, sobretudo com as novas Unidades de Intervenção Territorial. A alteração estatutária da GEBALIS está contudo dependente dos estudos em curso sobre a viabilidade de fusão das empresas municipais do sector imobiliário (EPUL, GEBALIS, SRU Lisboa Ocidental), que serão oportunamente apreciados pelos órgãos municipais.

4.2 Condicionantes e viabilidade económica da intervenção

O município investiu, na década de 90, cerca de 900 milhões de euros só na construção do PER e do PIMP (17.000 fogos no total) estando ainda a pagar o endividamento para tal contraído. Além deste património mais recente, a CML é proprietária de bairros municipais mais antigos e de património disperso envelhecido que não têm, de uma forma sistemática, sido sujeitos a obras de manutenção e conservação extraordinária ao longo dos anos.

Só as obras de reabilitação indispensáveis a levar a cabo nos bairros municipais nos próximos 10 anos ultrapassam os 144 milhões de euros, segundo o Programa Integrado de Gestão dos Bairros Municipais, aprovado pela CML em 22 de Junho através da proposta 344/2011. De acordo com uma estimativa feita pelo Consultor Externo que acompanhou a CML nesta análise, o custo estimado para obras de conservação extraordinária para a totalidade do património nos próximos 10 anos seria superior a 310 Milhões de Euros, como já foi referido no ponto 2.2 deste relatório.

Uma grande fatia deste montante refere-se à reabilitação do património disperso, extremamente envelhecido e degradado, onde a CML tem de actuar urgentemente. Não havendo capacidade económica do município para assegurar a totalidade da reabilitação / manutenção / requalificação deste património, é necessário identificar e propor uma actuação imediata para um conjunto de situações prementes.

Estando identificados os modelos de actuação e a respectiva avaliação estratégica de custos e oportunidades (ver ponto 2.3 deste Relatório), é fundamental incluir esta avaliação nos Programas de Intervenção do PVP.

Foram consideradas determinantes na análise da avaliação estratégica, em termos económicos e financeiros, três variáveis:

- a) Estado de conservação / grau de reabilitação e respectivos custos directos e indirectos com obras de construção;
- b) Preço de referência para venda / arrendamento do imóvel, para um estado de conservação bom, em cada localização tipo (freguesia);
- c) Custo de capital / taxa de actualização dos fluxos de caixa.

A avaliação feita para os diferentes modelos aplicada aos Programas de Intervenção levou a abandonar alguns modelos e a acrescentar algumas variantes. O Quadro V mostra a equivalência entre os Programas que se propõem no PVP e os modelos analisados pelo Consultor Externo.

Quadro V – Programas de Intervenção e Modelos de avaliação

	Programas de Intervenção	Modelos analisados correspondentes
1.1	Venda Directa	
1.1.1	Venda Directa a Moradores	
1.1.2	Venda Directa a Terceiros	A
1.1.3	Venda Directa a Jovens	A
1.2	Reabilita Primeiro Paga Depois	B
1.3	Reabilita, Arrenda, Devolve	D
1.4	Venda Faseada	
1.5	Programas de Renda	
1.5.1	Renda Convencionada	E
1.5.2	Renda Convencionada Jovem	E
1.6	Arrendamento Estudante	

Se formos buscar os limiares de valor de venda final por m² que maximizam a viabilidade económica e financeira já identificados para os diferentes modelos pelo Consultor Externo, verificamos, como que os Programas de Intervenção correspondentes são os que apresentam uma maior rentabilidade do património municipal e que são também atractivos para investidores, o que inclui os Programas de Venda Directa e de Reabilitação Urbana (Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” e Programa “Reabilita Arrenda Devolve”).⁸ Os Programas de Arrendamento (Renda Convencionada, nas suas várias modalidades, e Arrendamento Estudante) não têm impacto económico relevante para a CML.

O Quadro VI apresenta os valores de venda por m² que maximizam a viabilidade económica de cada Programa, em função do custo das obras a levar cabo no edificado e que varia consoante as obras sejam de reconstrução (978€/m²), de reabilitação profunda (680€/m²), de reabilitação média (340€/m²) ou de reabilitação ligeira (128€/m²)⁹.

⁸ Para melhor compreensão desta conclusão remetemos para a Tabelas 17, 18, 19 e 20 do Relatório final da Urbanguru de 22 de Novembro de 2011

⁹ Estes valores por m² foram os utilizados nos estudos do Consultor Externo, a partir dos custos de referência no mercado confrontados com a experiência da DMHDS em empreitadas municipais.

Quadro VI - Viabilidade económica dos programas de Venda e Reabilitação Urbana

Programas	Reconstrução	Reabilitação profunda	Reabilitação média	Reabilitação ligeira
Venda Directa	>1700 €/m ²	>1100 €/m ²	>1000 €/m ²	>1000 €/m ²
Reabilita Primeiro Paga Depois	>1800 €/m ²	>1000 €/m ²	>1000 €/m ²	>1000 €/m ²
Reabilita, Arrenda, Devolve		>2300 €/m ²	>1100 €/m ²	>1000 €/m ²
<i>Valores finais de venda/m² na zona onde se insere o edifício, calculados com base no método comparativo (indicadores dos valores de transacção no mercado)</i>				

Fonte: Relatório final da Urbanguru, Novembro de 2011

4.3 Afectação do património habitacional municipal aos diferentes Programas de Intervenção

Para a definição do património a afectar a cada um dos Programas de Intervenção, teve-se em consideração:

- Parque habitacional municipal e sua situação de ocupação e conservação;
- Oferta e procura de habitação municipal;
- Função social do município adaptada à actual realidade do mercado de venda e arrendamento, ajustando a oferta à procura;
- Dinamização de processos de reabilitação urbana;
- Impacto do VAL (valor actualizado líquido).

O VAL permite determinar o valor criado pelos investimentos, ponderando o factor tempo. Foi feita uma simulação do VAL para a CML para o Património Disperso e para os Bairros Municipais, para um período de 10 anos, como já se referiu no capítulo 2.¹⁰

O Quadro VII apresenta uma primeira afectação do Património Habitacional Municipal aos diferentes Programas de Intervenção, consoante a situação e a ocupação actuais. De registar que há modalidades de arrendamento que não integram o PVP mas são essenciais na política de habitação municipal e estão reguladas pelo Regulamento do Regime de Atribuição de Habitação Municipal (RRAHM).

¹⁰ Ver as tabelas 21, 22, 23 e 24 no ponto 7.2 do Relatório Final da Urbanguru, de Novembro de 2011.

Quadro VII – Afecção do Património Municipal aos Programas de Intervenção

		Situação e ocupação actual		Modalidades de intervenção		Programas relevantes do PVP
Património disperso	Edifícios parcialmente municipais	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, venda ao arrendatário ou por direito de preferência a outros inquilinos do prédio, transferência para alienação posterior;		Venda Directa a Moradores; Venda Faseada	
		Fracções devolutas	Alienação por sorteio a jovens ou venda directa (leilão online, hasta publica, etc.); integrar em programas de arrendamento – Renda convencionada;		Venda Directa a Jovens; Venda Directa a Terceiros; Renda Convencionada; Renda Convencionada Jovem; Arrendamento Estudante	
	Edifícios totalmente municipais	Devolutos	Colocação na bolsa dinâmica para alienação directa (leilão online, hasta publica, etc.), caso não seja alienado colocação no programa “reabilita primeiro paga depois” ou “reabilita, arrenda, devolve”;		Venda Directa a Terceiros; Reabilite Primeiro Pague Depois; Reabilita Arrenda Devolve	
		Parcialmente ocupados	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, transferência caso o edifício esteja em más condições (ruína) e integração nas soluções encontradas para edifícios devolutos;		
			Fracções devolutas	Se integradas em edifícios em razoável, bom, excelente estado de conservação levar a cabo obras de conservação e integrar na bolsa de arrendamento municipal - RRAHM, realojamentos, renda convencionada.	Renda Convencionada; Renda Convencionada Jovem; Arrendamento Estudante	
Bairros municipais	Edifícios parcialmente municipais	Fracções ocupadas	Manutenção da ocupação, alienação directa ou faseada aos munícipes residentes de acordo com o RAIM, transferência para alienação posterior;		Venda Directa a Moradores; Venda Faseada	
		Fracções devolutas	Alienação por sorteio a jovens, integrar em programas de arrendamento – Renda convencionada;		Venda Directa a Jovens; Renda Convencionada; Renda Convencionada Jovem; Arrendamento Estudante	
	Edifícios totalmente municipais	Parcialmente ocupados	Fracções ocupadas	Alienação directa ou faseada aos munícipes residentes de acordo com o RAIM, manutenção da ocupação;	Venda Directa a Moradores; Venda faseada	
			Fracções devolutas	Recuperar para integrar a bolsa de arrendamento municipal - RRAHM, realojamentos, renda convencionada.	Renda apoiada; Renda Convencionada; Renda Convencionada Jovem; Arrendamento Estudante	

Nota: as modalidades de arrendamento da bolsa de arrendamento municipal, não incluídas no PVP, estão reguladas pelo RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal

4.4. Listagens dinâmicas

4.4.1 - Listagens dinâmicas para o Património Disperso

Do Relatório Preliminar anexo à Deliberação 382/CM/2011, de 20 de Junho, constava um conjunto de listagens que deviam ser conferidas, actualizadas e integradas no Relatório Final do Programa, agora intitulado **Programa de Valorização do Património (PVP)**. Esse trabalho, como já foi referido no capítulo 3, envolveu um Grupo de Trabalho Interdepartamental que estabeleceu uma metodologia também já detalhada atrás.

Recorde-se que as listagens anexas ao Relatório Preliminar do PIEPHM foram extraídas da informação recolhida nos sistemas de informação da CML à data de 17 de Junho de 2011 e foram apresentadas da seguinte forma:

Anexo 1 – Edifícios para alienação em Património Disperso – Bolsa dinâmica.

- 1a) Listagem de edifícios devolutos em mau e muito mau estado de conservação, ou já demolidos sem repromoção;
- 1b) Listagem de edifícios em mau e muito mau estado, parcialmente devolutos, em realojamento e sem repromoção;
- 1c) Listagem de edifícios devolutos ou parcialmente devolutos com repromoção.

Quadro VIII – Resumo das Listagens do Anexo 1 do Relatório Preliminar do PIEPHM

Grupos de edifícios	Total Edifícios	Numero Total Frações	Frações Não Ocupadas	Frações Ocupadas	Frações ocupadas	
					Habitacional	Não Habitacional
Anexo 1	376	1.671	1.041	608	457	151
1a	136	327	327	0		
1b	194	995	500	489	374	115
1c	46	349	214	119	83	36

Data de Extração: 17 de Junho de 2011

Anexo 2 – Frações em edifícios em Propriedade Horizontal.

- 2a) Edifícios sem obras ou com obras já realizadas de reabilitação
- 2b) Edifícios com obras de reabilitação PIPARU programadas

Quadro IX – Resumo das Listagens do Anexo 2 do Relatório Preliminar do PIEPHM

Grupos de edifícios	Total Edifícios	Numero Total Frações	Frações Não Ocupadas	Frações Ocupadas	Frações ocupadas	
					Habitacional	Não Habitacional
Anexo 2	592	3.198	1.655	1.543	1.256	287
2a	516	2.741	1.475	1.266	993	273
2b	76	457	180	277	263	14

Data de Extração: 17 de Junho de 2011

A partir destas listagens e com a metodologia indicada no ponto 3.4.2 do presente relatório, o Grupo de Trabalho Interdepartamental procedeu à análise detalhada dos edifícios que constavam nos anexos 1 e 2, dando prioridade ao tratamento dos edifícios identificados nas lista 1a) e 2a), por serem aqueles que à partida apresentavam maior potencialidade de intervenção.

Este trabalho tem sido um trabalho permanente, dinâmico, com actualizações e alterações diárias. Todos os dados estão por isso referenciados à data de extracção da informação.

Foi possível evoluir na detecção de novas situações, na correcção de outras e numa nova metodologia de verificação interdepartamental sistemática. Não foi ainda possível verificar a totalidade do património, mas foram desde já identificadas as situações que a médio/curto prazo devem ser integradas nos Programas de Intervenção apresentados no PVP.

As listagens dinâmicas que agora se apresentam para o Património Disperso, no quadro do PVP, foram extraídas a 17 de Novembro de 2011 e reorganizadas de forma a ajustá-las aos diferentes Programas de Intervenção propostos.

Assim foram constituídas as seguintes listas, desenvolvidas no Volume III deste Relatório e resumidas no Quadro X, num total de 1.064 edifícios e 4.392 fracções. A separação entre lista 1 e lista 2 tem a ver com o estado de conservação: na lista 1 todos os edifícios estão em estado de conservação mau ou muito mau, na lista 2 todos os edifícios estão em estado de conservação razoável ou bom.

Quadro X – Listagens dinâmicas do Património Disperso

Lista 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau		Edifícios	Fracções
Lista 1a	Edifícios integralmente municipais totalmente devolutos, sem compromissos, prontos a alienar	81	322
Lista 1b	Edifícios integralmente municipais total ou parcialmente devolutos, com compromissos em	132	509
Lista 1c	Edifícios integralmente municipais total ou parcialmente devolutos, em análise	224	1.184
subtotal		437	2.015
Lista 2 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação Razoável /Bom		Edifícios	Fracções
Lista 2a	Edifícios total ou parcialmente municipais total ou parcialmente ocupados, já analisados	215	461
Lista 2b	Edifícios total ou parcialmente municipais total ou parcialmente ocupados, em análise	412	1.916
subtotal		627	2.377
Total das listas 1 e 2		1.064	4.392

Dados extraídos em 17 de Novembro de 2011

Os edifícios e fracções da **lista 1a** correspondem aos edifícios que se encontram em condições para serem integrados, durante o ano de 2012, nos programas **Venda Directa a Terceiros**, **“Reabilita Primeiro Paga Depois”**, **“Reabilita Arrenda Devolve”**, num total de 81 edifícios e 322 fracções.

A listagem 1b e 1c correspondem a edifícios que poderão integrar estes programas em anos futuros.

Relativamente à lista 2, o Grupo de Trabalho trabalhou ao nível da fracção, já que se trata de edifícios que estão parcial ou totalmente ocupados. De registar que as fracções identificadas nesta lista são exclusivamente habitacionais.

Na **lista 2a**, com um total de 215 edifícios e 461 fracções (das quais 335 devolutas), todos já analisados, os critérios de afectação serão os seguintes:

- Os edifícios totalmente municipais, sem propriedade horizontal constituída, deverão destinar-se à bolsa de arrendamento municipal, incluindo as atribuições ao abrigo do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, os realojamentos e as novas modalidades de arrendamento do PVP (**Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante**);
- nos edifícios parcialmente municipais e com propriedade horizontal constituída, a prioridade

para as fracções devolutas será uma das modalidades de venda do PVP, para não haver encargos de condomínio para a CML;

- finalmente, os edifícios ou fracções municipais não ocupados, integrados em PIPARU ou em empreitada de reabilitação da CML, deverão ser colocados na bolsa de arrendamento municipal, incluindo as atribuições ao abrigo do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, os realojamentos e as novas modalidades de arrendamento do PVP (**Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante**).

O Quadro XI apresenta um resumo da afectação do Património Disperso identificados nas listas 1 e 2 aos diferentes Programas de Intervenção em 2012.

Caberá aos órgãos municipais, para as diferentes modalidades de venda e arrendamento, definir anualmente as metas de afectação em concreto do património habitacional disponível aos Programas de Intervenção do PVP e à bolsa de arrendamento municipal.

Quadro XI - Quadro resumo das listas 1 e 2 com indicação dos Programas de Intervenção para 2012

Lista 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau

		Edifícios (*)	Fracções	Programas em 2012
Lista 1a (**)	Edifício integralmente municipal	81	322	1.1.2 Venda Directa a Terceiros, 1.2 Reabilita Primeiro Paga Depois, 1.3 Reabilita Arrenda Devolve
	Totalmente devoluto			
	Em mau e muito mau estado de conservação			
	<i>Sem compromissos, pronto a alienar</i>			
Lista 1b		Edifícios	Fracções	Programas em 2012
	Edifício integralmente municipal	132	509	1.1.2 Venda directa a Terceiros 1.2 Reabilita Primeiro Paga Depois, 1.3 Reabilita Arrenda Devolve
	Totalmente ou parcialmente devoluto			
	Em mau e muito mau estado de conservação			
<i>Com compromissos em validação</i>				
Lista 1c		Edifícios	Fracções	Programas em 2012
	Edifício integralmente municipal	224	1.184	A definir
	Totalmente ou parcialmente devoluto			
	Em mau e muito mau estado de conservação			
<i>Em análise</i>				

(*) Inclui 58 edifícios classificados como demolidos, correspondendo a 200 fracções

(**) Inclui 10 edifícios (46 fracções) incluídos no Programa Lx-cores EPUL

As fracções identificadas são habitacionais e não habitacionais

Lista 2 – Edifícios de Património Disperso em estado de conservação Razoável /Bom

	Edifício total ou parcialmente municipal	Edifícios	Fracções	Programas em 2012
Lista 2a)	Com ou sem Propriedade Horizontal	215	461	1.1.1 Venda Directa a Moradores, 1.1.3 Venda Directa a Jovens, 1.4 Venda Faseada, 1.5.1 Renda Convencionada, 1.5.2 Renda Convencionada Jovem, 1.6 Arrendamento Estudante e ainda RRAHM e Realojamentos
	Fracções com ou sem ocupação			
	<i>Já analisados</i>			

	Edifício total ou parcialmente municipal	Edifícios	Fracções	Programas anos seguintes
Lista 2b)	Com ou sem Propriedade Horizontal	412	1.916	A definir
	Fracções com ou sem ocupação			
	<i>Em análise</i>			

As fracções identificadas na lista 2 são só habitacionais

4.4.2 – Listagens de programação de alienação em Bairros Municipais

Segundo dados do Relatório Preliminar do PIEPHM, de 13 de Julho de 2011, a GEBALIS gere actualmente 2.101 edifícios, a que correspondem 23.268 fracções, das quais 22.337 são habitacionais e 931 são não habitacionais. Estes edifícios e fracções estão em 73 bairros municipais, tendo já sido alienadas 7.870 fracções habitacionais.

A alienação de fracções habitacionais vai-se processando à medida que os bairros vão sendo postos em alienação e nos termos e pelos valores calculados de acordo com o Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais (RAIM). Isto significa que a maior parte dos bairros já não são integralmente municipais, estando neste momento constituídos 612 condomínios, a que correspondem 2.503 fracções habitacionais geridas pela GEBALIS.

Entre 2008 e 2010 foram postos em alienação 20 bairros, com um total de 4.863 fracções. A receita com as escrituras efectivamente realizadas fez um total de 11,8M€, como se pode ver no quadro XII.

Quadro XII - Evolução da receita de Venda Directa aos Moradores de fracções habitacionais municipais

	Escrituras realizadas	Receita para a CML
2008	26	605.168,00 €
2009	99	5.129.971,00 €
2010	202	6.072.810,00 €
Total	327	11.807.949,00 €

Fonte: Núcleo de Alienação de Imóveis municipais,
DMHDS/CML, 15 de Setembro de 2011

Em 2008, após a denúncia do contrato de prestação de serviços que a CML tinha com a empresa Imohifen, foi constituído o Núcleo de Alienação de Imóveis Municipais em que colaboraram a DMH e o DPI. Este Núcleo faz a programação das alienações em bairros municipais, de acordo com a data de cessação dos respectivos ónus e com a organização completa de todos os processos registais e de constituição de Propriedade Horizontal. Quando um Bairro está em condições de ser posto em alienação, são enviados ofícios a todos os titulares de habitações municipais indicando o preço de venda, calculado segundo a fórmula do RAIM.

Entre a colocação em alienação e as respostas positivas há sempre uma quebra muito acentuada, como se pode ver pelo quadro XIII. A concretização efectiva das escrituras pode ocorrer em anos posteriores à colocação do bairro em alienação, até porque os moradores podem apresentar a sua pretensão à aquisição desde que o bairro já tenha sido posto em alienação anteriormente.

Quadro XIII - Alienações em 2011

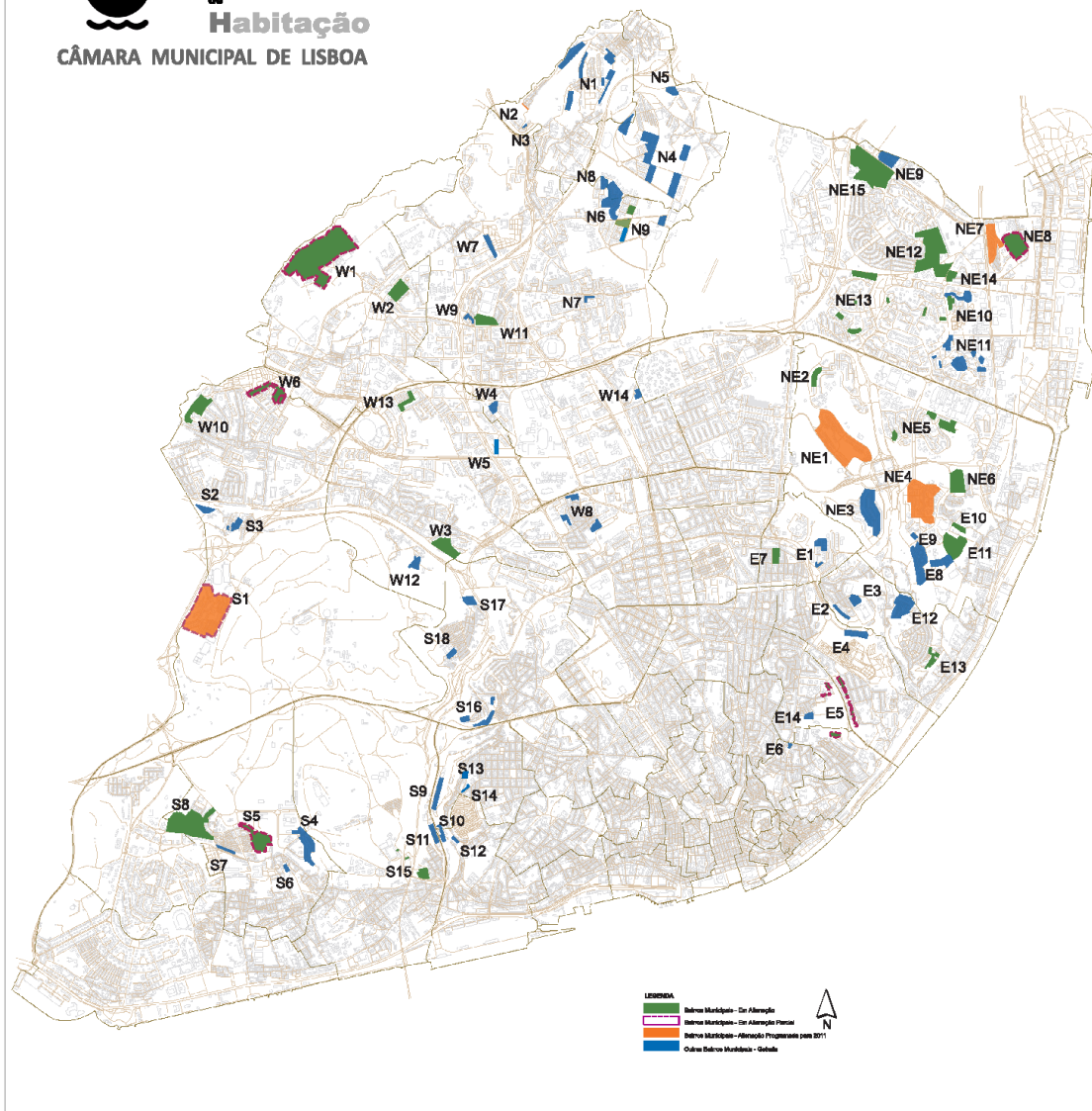
Ano	Fracções em alienação	Respostas afirmativas	Escrituras realizadas	Receita para a CML
2011	1.888	276	88	2.470.910,00 €

Fonte: Núcleo de Alienação de Imóveis municipais,
DMHDS/CML, 15 de Setembro de 2011

O mapa anexo apresenta a situação dos Bairros Municipais, com a indicação dos que estão em alienação, em alienação parcial ou que ainda não entraram em processo de alienação.



Património de Habitação Municipal Alienação em Bairros Municipais



NP Mapa	Bairro	Freguesia	Processo de Alienação
Zona Ocidental			
W1	Pedra Cruz	Caridade	Em Alienação Parcial
W2	Horta Nova	Caridade	Em Alienação
W3	Furnas	S. Domingos de Benfica	Em Alienação
W4	Telheiras Sul	Campo Grande	
W5	Quinta dos Barros	S. Domingos de Benfica	
W6	Charquinho	Benfica	Em Alienação Parcial
W7	Pago de Lumiar	Lumiar	
W8	Rogo	Nossa Senhora de Fátima	
W9	Alto da Fala	Lumiar	
W10	Pedralvas	Benfica	Em Alienação
W11	Telheiras Norte	Lumiar	Em Alienação
W12	Calhau	S. Domingos de Benfica	
W13	Rainha D. Leonor	S. Domingos de Benfica	Em Alienação
W14	Murtas	Campo Grande	
Zona Norte Ocidental			
N1	Amêloeira	Amêloeira	
N2	Alto do Chapeleiro	Amêloeira	Alienação Programada para 2011
N3	Quinta das Lavadeiras	Amêloeira	
N4	Alta de Lisboa Centro	Charneca	
N5	Charneca do Lumiar	Charneca	
N6	Alta de Lisboa Sul (PER 1,2,3 e 9)	Lumiar	
N7	Alto do Lumiar	Lumiar	
N8	Cruz Vermelha	Lumiar	
N9	Pedro Quelheira Pereira	Lumiar	Em Alienação
Zona Norte Central			
NE1	Fiamenga	Marvila	Alienação Programada para 2011
NE2	Lóvão	Marvila	Em Alienação
NE3	Armação	Marvila	
NE4	Condado	Marvila	Alienação Programada para 2011
NE5	Amendostras	Marvila	Em Alienação
NE6	Condado - Antigo	Marvila	Em Alienação
NE7	Casal dos Mechedos	S. Maria dos Olivais	Alienação Programada para 2011
NE8	Laranjeiras	S. Maria dos Olivais	Em Alienação
NE9	Alfredo Bernardino	S. Maria dos Olivais	Em Alienação Parcial
NE10	Avenida de Berlim	S. Maria dos Olivais	
NE11	Avenida Cidade de Luanda	S. Maria dos Olivais	
NE12	Olivais Norte	S. Maria dos Olivais	Em Alienação
NE13	Olivais Sul	S. Maria dos Olivais	Em Alienação
NE14	Olivais Velho	S. Maria dos Olivais	Em Alienação
NE15	Quinta do Morgado	S. Maria dos Olivais	Em Alienação
Zona Sul			
S1	Boevista	Benfica	Alienação Parcial / Alienação Programada para 2011
S2	Bom Pastor - Issan Sartawi	Benfica	
S3	Sargento Abílio	Benfica	
S4	Casalinho da Ajuda	Ajuda	
S5	2 de Maio	Ajuda	Em Alienação Parcial
S6	Eduardo Baetada	Ajuda	
S7	Agucenas	Ajuda	
S8	Caramão da Ajuda	Ajuda/S. Francisco Xavier	Em Alienação
S9	Quinta do Loureiro (Av. Costa Norte)	Santo Condestável	
S10	Av. da Costa Sul	Prazeres/Santo Condestável	
S11	Quinta do Cabrinha	Alcântara	
S12	Maria Pia	Prazeres	
S13	Casal do Evaristo	Santo Condestável	
S14	Freitas Gasul	Santo Condestável	
S15	Quinta do Jacinto	Alcântara	Em Alienação
S16	Bela Flor	Campolide	
S17	Liberdade	Campolide	
S18	Liberdade Cooperativa	Campolide	
S19	Algueirão	Fora do Concelho	Em Alienação
S20	Casal de Cambra	Fora do Concelho	Em Alienação
S21	Zambujal	Fora do Concelho	
Zona Oriental			
E1	Oitais	Alto Pina	
E2	João Nascimento Costa	Beato	
E3	Carlos Botelho	Beato	
E4	Quinta do Lavado	S. João	
E5	Vale de Santo António	S. João/Peña de França/Santa Engrácia	Em Alienação Parcial
E6	Graga	Graga	
E7	Presidente Carmona	Alto Pina	Em Alienação
E8	Alfornelos	Marvila	
E9	Quinta das Salgadas	Marvila	
E10	Quinta do Chafé	Marvila	Em Alienação
E11	Marquês de Abrantes	Marvila	Em Alienação
E12	Ourives	Beato	
E13	Grilo	Beato	Em Alienação
E14	Alta da Eira	Peña de França	

Junho de 2011

Fonte: Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais, Deliberação 344/2011, de 22 de Junho

Os Programas de Intervenção com mais relevância para os bairros municipais são:

- para as fracções ocupadas: o **Programa de Venda Directa a Moradores**, que já se pratica, e o novo **Programa de Venda Faseada**, que vem responder a uma forte solicitação de muitos inquilinos municipais no sentido de terem acesso à aquisição da sua habitação, onde muitas vezes já investiram as suas economias em melhoramentos e numa altura em que há escassez de crédito.
- para as fracções devolutas: para além de deverem integrar a bolsa de arrendamento municipal ao abrigo do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, poderá ser definida uma quota para **Renda Convencionada** ou **Renda Convencionada Jovem**, tendo em conta a vantagem em diversificar a população residente nestes bairros, em termos etários e socio-económicos, criando um tecido social plural e com mais oportunidades.

O Programa de Venda Faseada, detalhado juntamente com os restantes programas de Intervenção do PVP no Volume II, prevê a alienação aos moradores faseada em 5 ou 10 anos, com reserva de propriedade mediante celebração de escritura de compra e venda, sujeita a uma condição suspensiva até ao cumprimento total das obrigações da outra parte referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel. Este programa requer a alteração do actual Regulamento de alienação imóveis Municipais (RAIM). A sua aplicação não pode ser generalizada, por isso requer que os órgãos do município definam criteriosamente a sua aplicação.

O Volume III deste Relatório apresenta, nas listas 3, a previsão de colocação em alienação em 2012 (lista 3a), a submeter a deliberação da Câmara, e a data de termo dos ónus para os Bairros Municipais ainda a eles sujeitos.

O quadro XIV apresenta um resumo das listas 3.

Quadro XIV - Quadro-resumo das listas 3a e 3b

		Bairros	Fracções	Programas do PVP
lista 3a	Em alienação em 2012	14	3.255	<i>Para fracções ocupadas:</i> 1.1.1 Venda directa a moradores, 1.4 Venda faseada <i>Para fracções devolutas:</i> bolsas de arrendamento municipal (RRAHM, realojamento, 1.5 Renda Convencionada)
lista 3b	Em alienação em anos posteriores	35	13.684	A definir

Nota: a colocação em alienação não significa alienação integral; a taxa de alienação real tem sido sempre inferior a 10%; em 2011 não chegou a 8%, em 2012 poderá ser ainda inferior.

A alienação de fracções habitacionais em Bairros Municipais deve obedecer a uma estratégia de sustentabilidade social e económica. A CML não pode demitir-se do seu papel na garantia de um parque de arrendamento público com renda subsidiada para os agregados familiares com carência económica. Mas também não pode ignorar a necessidade de todos os anos investir em obras de conservação de todo este património, bem como a emergência de novas camadas de população em

situação de carência habitacional mas que estão, por assim dizer, “entalados” entre a habitação social tradicional, a que sobretudo os jovens não conseguem ter acesso, e o arrendamento de mercado com rendas livres a que também não conseguem aceder.

Pensamos que a introdução de novas modalidades de arrendamento, como a Renda Convencionada e a Renda Convencionada Jovem, podem ser uma boa resposta aos desafios do presente. Mas será necessário garantir que pelo menos uma parte das receitas da alienação de fogos municipais, nos Bairros Municipais ou fora deles, seja reinvestida em obras de conservação e requalificação dos Bairros, através de um mecanismo legal de consignação de receita como o Fundo Municipal de Urbanização, que já se referiu e está previsto no Regulamento do PDM.

Em qualquer caso, caberá sempre aos órgãos do município estabelecer as metas convenientes na alienação de fogos municipais aos moradores, visando a melhor gestão do património habitacional municipal e o cumprimento efectivo das missões e atribuições do município em matéria de política de habitação.

5. Medidas a implementar e calendário previsto

Uma vez aprovado o Programa de Valorização do Património (PVP), a implementação dos Programas de Intervenção nele previstos implica o desenvolvimento de uma série de medidas, cuja aprovação pode depender da Assembleia Municipal, da Câmara Municipal ou de simples orientação do pelouro da Habitação. Há ainda algumas medidas que carecem de aprovação do governo ou de alteração legislativa.

Apresentam-se de seguida as principais medidas a desenvolver, com a indicação de quem depende a respectiva aprovação e um calendário previsional desejável. As metas temporais aqui estabelecidas são ambiciosas e estão naturalmente condicionadas à obtenção das aprovações necessárias de todas as instâncias envolvidas.

5.1 Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (até final de 2012)

- Alterações a Regulamentos em vigor:

Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais (RAIM), para introdução da possibilidade de venda faseada aos moradores e de pagamento diferido no Programas de reabilitação urbana;

Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), para permitir a criação de bolsas de arrendamento destinadas a jovens e outros grupos, através de concurso;

- Novos Regulamentos e normativos:

Regulamento do Fundo Municipal de Urbanização, já previsto no Regulamento da Revisão do PDM

Normas para enquadrar os Programas de Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante, Reabilita Primeiro Paga Depois e Reabilita Arrenda Devolve

5.2 Medidas que dependem de alteração legislativa (até final do 1º semestre de 2012)

- Alteração da lei de renda apoiada (Decreto-lei 166/93, de 7 de Maio) e do Decreto - Regulamentar nº 50/77, de 11 de Agosto, no sentido de agilizar a tramitação legal dos processos de atribuição de habitação municipal, em linha com o definido pelo regime do património imobiliário público (Decreto-lei nº 280/2007 de 7 de Agosto)

5.3 Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal

- Programação da alienação de fogos em bairros municipais para 2012 – até final de 2011
- Metas para 2012 para cada um dos Programas de Intervenção do Programa de Valorização do Património – até final do 1º trimestre de 2012

- Aprovação das Normas para os Programas de Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante, Reabilita Primeiro Paga Depois e Reabilita Arrenda Devolve – até final do 1º trimestre de 2012
- Aprovação das propostas de Regulamento ou de alteração de Regulamento referidas em 5.1 – até final de Abril de 2012
- Montante da receita/despesa a afectar ao Fundo Municipal de Urbanização (FMU) – a definir em sede de revisão do Plano e Orçamento Municipal para 2012, após aprovação do Regulamento do FMU; a definir em sede de Plano e Orçamento para os anos seguintes

5.4 Medidas que dependem do Pelouro da Habitação

- Lançamento dos Projectos Complementares do PVP ainda não iniciados (“Casas para quem precisa”, ITE municipal e site Re-Habitar Lisboa – 1º trimestre de 2012
- Elaboração dos projectos de novos regulamentos ou de alteração de regulamentos – até final de Maio de 2012
- Elaboração das Normas para os Programas de Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante, Reabilita Primeiro Paga Depois e Reabilita Arrenda Devolve – até final de Fevereiro de 2012
- Implementação do projecto “Casas para quem Precisa” e dos Programas de Intervenção que não carecem de novos regulamentos – actividade contínua
- Elaboração de propostas a apresentar ao Governo ou à Assembleia da República, nos termos do referido em 5.2 – até final do primeiro trimestre de 2012, em linha com as previstas alterações da lei do arrendamento e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.