



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

PROPOSTA N.º 275/2024

Assunto: Aprovar que os Serviços Municipais competentes em razão da matéria sejam incumbidos de diligenciar no sentido de preparar a alienação, em hasta pública, de ativos imobiliários municipais com vista à criação de condições para um reforçado investimento na área da Habitação, nos termos da proposta

Pelouro: Gestão Patrimonial

Serviço: Direção Municipal de Gestão Patrimonial – DMGP

Considerando que:

- a) Sempre com o foco nas pessoas, o objetivo 02 (*Porta Aberta à Habitação e ao Habitat*) do Pilar 4 (*Uma Cidade Solidária*) das Grandes Opções do Plano 2024/2028 da Cidade de Lisboa (GOP 2024/2028) prevê, entre outras medidas, a consolidação do Sistema Municipal de Habitação, integrando no território as três dimensões do setor habitacional – público, privado e cooperativo;
- b) O Município de Lisboa tem vindo a concretizar as prioridades em matéria de política municipal de habitação – aumentar e melhorar a oferta de habitação, reduzir as assimetrias no acesso à habitação e regenerar a cidade esquecida –, designadamente com base nos seguintes atos e contratos:
 - i. Deliberação n.º 140/AML/2023, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1521, de 13/04/2023, que aprovou a atualização da Matriz que constitui o Anexo da Estratégia Local de Habitação de Lisboa;
 - ii. 2º Acordo de Colaboração celebrado em 19/10/2022 com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. e respetivo aditamento celebrado em 02/06/2023, atualmente em execução, que define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para realizar um investimento total de cerca de 677 000 000,00€;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

- iii. Deliberação n.º 365/CM/2023, publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1534, de 13/07/2023, que aprovou a primeira consulta ao mercado imobiliário para aquisição de imóveis (edifícios e fogos) destinados a habitação, em condições de utilização imediata ou necessitados de obras de reabilitação ou de conservação, no âmbito do 1.º Direito e do Investimento RE-C02-i01 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, no quadro do Mecanismo de Recuperação e Resiliência da União Europeia para o período 2021-2026, para além de incentivar a aquisição de imóveis com uso habitacional por meio do exercício de direitos legais de preferência, reunidos que estejam os respetivos requisitos;
- iv. Deliberação n.º 583/CM/2023, publicada no 6.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1548, de 19/10/2023, que aprovou e submeteu a discussão pública a Carta Municipal de Habitação de Lisboa, ora em curso, que cria um Sistema Municipal de Habitação assente nos aludidos pilares de promoção de habitação – público, em parceria e privado –, convocando e aliando recursos de propriedade e investimento de todos os setores, como forma de multiplicar soluções para fazer face às elevadas carências que se verificam no acesso à habitação;
- c)** Na área nuclear da gestão patrimonial e segundo os ditames de uma estratégia concertada e sustentável de aquisição e alienação, a par dos procedimentos aquisitivos e da alocação de ativos imobiliários a programas municipais de promoção e ou apoio à habitação, é possível estimular a oferta de habitação, por meio da alienação de ativos imobiliários integrados no domínio privado municipal;
- d)** Como se preconiza nas GOP 2024/2028, expandir a oferta de habitação deve ser uma prioridade da cidade de Lisboa, no atual contexto de mercado, fortemente marcado pela crise da habitação, afigurando-se adequado renovar a oferta de terrenos para construção de habitação, prosseguindo, a compasso, a aposta na rentabilização e promoção dos ativos imobiliários municipais;
- e)** Por outro lado, o Município de Lisboa tem vindo a desenvolver um ambicioso plano de investimentos, cujo volume anual tem vindo a aumentar, sistematicamente, no presente mandato;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

- f) O volume do investimento promovido pelo Município de Lisboa abrange as mais diversas áreas, destacando-se a Habitação, o Ambiente e o Espaço público;
- g) Não obstante o ambicioso plano de investimentos em curso, é certo que muitos outros investimentos são necessários para que o Município de Lisboa continue a responder aos munícipes da cidade, nomeadamente na área da Habitação;
- h) Entre tais investimentos que são necessários acomodar encontram-se os seguintes: bairro da Liberdade, encosta de Campolide, Casal do Pinto, Portugal Novo, representando um total estimado superior a 700 habitações.
- i) Nos termos do artigo 104.º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIML), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 126, 1.º Suplemento, de 1 de julho de 2020, através do Aviso n.º 9897-A/2020, podem ser alienados os imóveis do domínio privado do Município que se encontrem em regime de execução em conformidade com o princípio da disponibilidade, por hasta pública;
- j) Entre 2008 e 2021, o Município de Lisboa realizou operações patrimoniais que geraram mais de € 800.000.000 de receita, incluindo a alienação de imóveis exclusivamente ou primordialmente destinados a habitação, como é o caso dos terrenos de Entrecampos, que em 2019 renderam cerca de 274 M€;
- k) O Município de Lisboa é proprietário de ativos imobiliários que reúnem, ou são suscetíveis de reunir, a curto prazo, condições para serem colocados no mercado, nos termos e pelos fundamentos invocados na INF/4/DPV/DMGP/CML/24, de 31 de janeiro de 2024 (**Anexos I e II**);
- l) A análise preliminar dos referidos imóveis, pelos competentes serviços municipais, além de permitir o financiamento do investimento municipal na área da Habitação, também contribuiria para a construção de habitações, maioritariamente multifamiliares, distribuídas por várias freguesias de Lisboa, para além de um equipamento e outros usos compatíveis com o uso habitacional;
- m) Os prédios selecionados inserem-se em freguesias que já têm uma considerável oferta pública de habitação, sendo uma oportunidade para diversificar as várias ofertas existentes e contrariar uma guetização dos territórios com oferta pública;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

- n)** O projeto de Carta Municipal de Habitação, aprovado pela Câmara Municipal para discussão pública, define o Mapa de Intervenção - Zonas de Prioridade Habitação (ZPH), que classifica todo o território municipal em zonas com gradação de 1 a 4;
- o)** A presente proposta não contempla propriedade municipal situada em parcelas classificadas como Zona de Prioridade Habitação 1 ou 2, englobando apenas propriedade localizada em Zona de Prioridade Habitação 3 ou 4;
- p)** Dentro das ZPH3 e ZPH4, o critério de seleção de propriedade municipal a alienar relaciona-se com a proximidade de áreas identificadas no Mapa de Intervenção – Habitats de Requalificação Prioritária, também definido pela Carta Municipal de Habitação, onde são identificadas áreas da cidade que, pelas suas características, implicam uma priorização de recursos e incentivos para equilibrar assimetrias socioeconómicas presentes;
- q)** A concretização de uma operação patrimonial desta dimensão mobiliza consideráveis recursos humanos e financeiros, durante um significativo período de tempo;
- r)** Com efeito, o procedimento se reveste de especial complexidade e envolve, necessariamente:
 - i. A contratação de peritos avaliadores externos, credenciados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, para a realização das avaliações independentes dos imóveis;
 - ii. A aferição da conformidade da situação fática, jurídica, urbanística e tributária dos imóveis – procedimento em que participam vários serviços municipais –, por forma a evitar a verificação superveniente de ónus, obstáculos ou encargos suscetíveis de colocar em crise, total ou parcialmente, os contratos de compra e venda e ou a realização das obras de edificação, com custos acrescidos para o erário público e evidente prejuízo para o mercado, ou seja, para as famílias e demais destinatários finais das edificações;
 - iii. A elaboração das peças escritas e desenhadas do procedimento concorrencial de alienação de bens imóveis em hasta pública;
- s)** Neste enquadramento, e atentas as competências próprias e partilhadas da Câmara Municipal em matéria de alienação de bens imóveis, se impõe a prévia auscultação deste órgão sobre a oportunidade e conveniência na prossecução deste procedimento,



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

na totalidade ou em parte, para garantir e maximizar a economia, eficácia e eficiência da gestão do tempo, das pessoas e do dinheiro público e, por conseguinte e também, das próprias atribuições do Município, genericamente subsumidas na promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população, aqui com especial enfoque nos domínios da habitação, dos equipamentos urbanos e da promoção do desenvolvimento,

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas das alíneas a), i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, aprovar:

Que os Serviços Municipais competentes em razão da matéria sejam incumbidos de realizar as diligências enunciadas no considerando preambular r) e aqui dadas por reproduzidas, tendo por objeto os ativos imobiliários municipais identificados na apresentação que constitui o Anexo II e parte integrante da presente proposta, com vista a submeter aos órgãos municipais uma proposta de alienação, em Hasta Pública.

Anexos:

- I. INF/4/DPV/DMGP/CML/24, de 31 de janeiro de 2024;
- II. Apresentação dos ativos imobiliários a integrar hasta pública de alienação;

Paços do Concelho de Lisboa, 14 de maio de 2024

O Presidente da Câmara Municipal

A Vereadora

Carlos Moedas

Filipa Roseta



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Promoção e Valorização

Exmo. Senhor
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial
Eng. Bernardo Alabaça

Informação nº
INF/4/DPV/DMGP/CML/24

Data
2024-01-31

Assunto:

Proposta a submeter à Câmara Municipal.
Preparação de uma hasta pública para alienação de
7 ativos imobiliários municipais.

Informação

O Orçamento para 2024 da Cidade de Lisboa preconiza o prosseguimento dos programas de valorização do património municipal, prevendo o recurso a receitas extraordinárias, decorrentes da venda de bens de investimento, para reforço da capacidade e flexibilidade orçamental e financeira do Município.

Nos termos da nota justificativa do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa (RPIML), publicado no Diário da República, 2ª série, nº 126, 1º Suplemento, de 1 de julho de 2020, através do Aviso nº 9897-A/2020, "Os ativos imobiliários que não tenham potencial de valorização a médio prazo, que satisfaçam diretamente um fim público e que não sejam necessários para a prossecução das atribuições municipais, ou ainda aqueles que possam ser dispensados de tais fins com base em critérios de eficiência e de racionalidade económica, não devem manter-se como ativos improdutivos na esfera municipal, gerando despesa pública desproporcionada e injustificada, termos em que o Município tem o dever de os afetar a um regime de execução, com a conseqüente valorização e disponibilidade, incluindo a sua transmissão ou

Despacho

*Aut. em a
propriet e subscrit
o senhor de Lisboa
Presidente.*

[Handwritten signature]
2024-02-05
Bernardo Alabaça
Diretor Municipal de Gestão Patrimonial



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Promoção e Valorização

oneração.”

A rentabilização e valorização dos ativos imobiliários municipais assenta, desde logo, na identificação dos ativos que devam ser classificados como estratégicos e não estratégicos e, dentro destes, pela definição e execução de um conjunto de medidas que potenciem a sua rentabilização.

Considera-se que no atual contexto de mercado é fundamental apostar na rentabilização e promoção dos ativos imobiliários municipais, captar novos interessados, estimular e reforçar a concorrência e transparência.

Nos termos do artigo 104.º (RPIML), podem ser alienados, por hasta pública, os imóveis do domínio privado do Município que se encontrem em regime de execução em conformidade com o princípio da disponibilidade.

Nesse sentido, e com vista à concretização das ações necessárias para o cumprimento das metas orçamentais, em termos de receitas, com a alienação do património municipal não estratégico, foram selecionados pela DMGP/DPV, um conjunto de 7 terrenos (anexo) aptos para construção, localizados em diferentes freguesias da cidade como se demonstra na planta seguinte:



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Promoção e Valorização



● Localização dispersa dos 7 ativos

Estes 7 terrenos totalizam uma área de aproximadamente 100.000,00 m², equivalente a uma superfície de pavimento de 140.000,00 m², de uso essencialmente habitacional, tipologia multifamiliar. Dos 7 ativos, um destina-se a equipamento e os restantes ao uso habitacional e demais usos compatíveis.

Para todo o conjunto foi estimado um valor aproximado de 70 milhões de euros.

Estes ativos por se encontrarem integrados no regime de execução do património imóvel municipal, por não serem necessários à instalação ou funcionamento de serviços municipais, por não estarem afetos a programas municipais de natureza habitacional, ou outros programas setoriais devidamente aprovados, e por não serem necessários à prossecução de estudos ou planos de natureza urbanística, são suscetíveis de reunir condições para serem colocados no mercado imobiliário.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Divisão de Promoção e Valorização

Face ao exposto, e previamente à instrução em 2024 do processo de hasta pública, coloca-se à consideração superior a consulta da Câmara Municipal sobre a oportunidade e conveniência na concretização futura deste procedimento, uma vez que a realização de uma operação desta natureza envolve um trabalho preliminar exaustivo a nível da aferição da situação fática, jurídica, urbanística e tributária dos imóveis, assim como, encargos financeiros com a contratação de peritos avaliadores externos, conforme determina o RPIML ao abrigo do seu artigo 32º e seguintes.

A Chefe DPV

Assinado por: **SÍLVIA LOURENÇO**
CAETANO NEREU

