



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À 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) A alienação de património municipal é receita extraordinária que não deve servir para maquilhar desequilíbrios de gestão corrente, mas, outrossim, a ser efetuada, reforçar o investimento em áreas-chave da ação do Município, nomeadamente na aquisição, construção e requalificação de habitação, enquanto desafio maior que a cidade de Lisboa atravessa.
- b) 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;
- c) O Município de Lisboa tem, arrastando os pés, muito lentamente, vindo a concretizar algumas 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;



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

- 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€;
- 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;

d) 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;

[Considerando d) alternativo] A construção de habitação municipal, incluída numa bolsa municipal habitacional gerida pelo Município, para disponibilizar habitação a



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

preços que as pessoas podem pagar, através do arrendamento não se substitui com uma maior oferta de construção privada, a preços de mercado, incomportáveis para as famílias;

- e) 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;
- f) 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, fruto do acesso a financiamento comunitário indisponível no passado;
- g) O volume do investimento promovido pelo Município de Lisboa abrange as mais diversas áreas, destacando-se a Habitação, o Ambiente e o Espaço público;
- h) Não obstante o ambicioso plano de investimentos em curso, fruto do acesso a financiamento comunitário indisponível no passado, é certo que, esgotado o acesso ao referido financiamento comunitário, muitos outros investimentos são necessários para que o Município de Lisboa continue a responder aos munícipes da cidade, nomeadamente na área da Habitação;
- i) 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.
- j) 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;
- k) 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€, primordialmente para financiar projetos



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

municipais na área da habitação e social, num quadro em que o acesso a financiamento comunitário se encontrava indisponível, dos quais se destacam a aquisição de 11 prédios à Segurança Social (PRESS), financiamento de renda acessível em Entrecampos, aquisição do Convento do Desagravo e Manutenção Militar;

- l) Isto, depois de, em 2007, se herdar um Município falido, se ter saneado as finanças municipais, e pagar avultadas indemnizações decorrentes de problemas, também, herdados, como por exemplo, no caso da permuta dos terrenos Parque Mayer/Feira Popular ou dos terrenos do Vale de Santo António;
- m) 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**);
- n) A análise preliminar dos referidos imóveis, pelos competentes serviços municipais, além de permite 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) 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;
- r) 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,



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

implicam uma priorização de recursos e incentivos para equilibrar assimetrias socioeconómicas presentes;

- s) A concretização de uma operação patrimonial desta dimensão mobiliza consideráveis recursos humanos e financeiros, durante um significativo período de tempo;
- t) 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;
- u) 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, 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)



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

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:

1. 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.

2. Que, para financiar operações de promoção pública de habitação em PRA/PACA, a proposta de alienação, em Hasta Pública, a submeter aos órgãos municipais, para que estes procedam à análise das operações concretas, se faça acompanhar de uma informação dos serviços, individualizada por ativo imobiliário, que:

i) Identifique a operação, também em concreto, que se vai financiar com a respetiva alienação;

ii) Consubstancie a impossibilidade/desaconselhamento de financiar a referida operação com recurso a PRR, 1.º Direito, ou outras linhas de financiamento, participadas ou não, incluindo com recurso a empréstimos BEI, ou outros;

iii) Efetue a extrapolação por área e tipologias, do número de fogos potenciais do ativo a alienar e da operação a financiar;

iv) A referida proposta a submeter aos órgãos municipais, se efetue quando o financiamento se mostre necessário, após a aprovação da operação de loteamento, se aplicável, e, cumulativamente, após a adjudicação do projeto referente à operação a financiar.

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;



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

GABINETE DOS VEREADORES DO PARTIDO SOCIALISTA

Paços do Concelho de Lisboa, 14 de maio de 2024

O Presidente da Câmara Municipal

Carlos Moedas

A Vereadora

Filipa Roseta