

Mudar a política de habitação em Lisboa

Regras do jogo, caminho feito, novos desafios

Helena Roseta

Pelouro da Habitação da CML

Abril 2013

Agradecimento

Este documento reflecte e resulta do trabalho de muita gente.

A todos os que colaboraram no que foi feito, na medição do que foi feito e na mudança das regras de jogo o meu agradecimento.

Destaco em especial todos os colaboradores e equipas da CML, na pessoa da Eng^a Marta Sotto-Mayor, Directora Municipal da Habitação e Desenvolvimento Social, bem como todos os colaboradores e equipas da GEBALIS, EM, na pessoa do Dr. Sérgio Cintra, Presidente do Conselho de Administração.

O meu agradecimento dirige-se igualmente a todas as entidades, associações, instituições, autarcas e cidadãos que connosco partilharam o caminho feito e sem cujos incentivos e críticas não teríamos chegado aqui. Porque quando falamos de casas, falamos, como escreveu Herberto Helder, “do sagaz exercício de um poder tão firme e silencioso como só houve no tempo mais antigo”.

Helena Roseta

Mudar a política de habitação em Lisboa

1. Uma nova geração de políticas municipais de habitação

1.1 Caminho feito e novos desafios

1.1.1 Lisboa e as políticas públicas de habitação

As políticas públicas de habitação sofreram ao longo das últimas décadas grandes inflexões. Em Portugal, assistiu-se logo após o 25 de Abril à emergência de uma grande mobilização popular, com apoio público, para garantir o direito à habitação às famílias mais carenciadas. Foi o tempo do programa SAAL – Serviço de Apoio Ambulatório Local, com as suas brigadas técnicas constituídas por iniciativa do então Fundo de Fomento da Habitação, o surgimento de cooperativas ou associações de moradores um pouco por todo o país e a construção de bairros, muitas vezes associada à auto-construção pelos moradores.

A cidade de Lisboa, alvo de grandes projectos de políticas públicas de habitação desde há mais de cem anos¹, com destaque para os bairros de Olivais e Chelas, lançados a partir do final dos anos 50 pelo então Gabinete Técnico de Habitação, foi de certo modo pioneira em experiências de auto-construção, mesmo antes do 25 de Abril. Assim surgiram no início dos anos 70 vários loteamentos municipais com esse fim, que deram origem a bairros onde só agora, volvidos quarenta anos, se está a proceder à regularização cadastral e ao licenciamento das habitações. Paralelamente surgiram, em terrenos que a autarquia disponibilizou para o efeito, e no âmbito do programa SAAL, empreendimentos de grande dimensão, financiados pelo ex-Fundo de Fomento de Habitação, com um total de 796 fogos.²

1.1.2 As décadas do realojamento massivo

A partir dos anos 80 e até ao princípio dos anos 2000, a cidade empenha-se no lançamento de novos grandes programas de realojamento para erradicação das barracas (estimadas em cerca de 20.000 entre 1980 e 1993), num quadro de investimentos fortemente participado pela Administração Central e que permitiram, através do PIMP - Plano de Intervenção a Médio Prazo e do PER – Programa Especial de Realojamento, a construção de cerca de 17.000 fogos, concentrados em novos bairros municipais, espalhados por várias freguesias, com destaque para as zonas da Alta de Lisboa e de Chelas. Foi o tempo dos realojamentos massivos, com profunda transformação dos quadros residenciais de milhares de famílias e absorção de enormes recursos fundiários, financeiros e humanos do

¹ Veja-se o texto “100 anos de políticas públicas de habitação em Lisboa”, Relatório do PLH, 1ª fase, volume I – disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=401000100239,014>

² Foram eles o Bairro Horizonte (186 fogos), nas freguesias de S. João e Beato (hoje dividido por um eixo viário), o Bairro da Associação Lisboa Nova (54 fogos), na freguesia do Beato, o Bairro das Fonsecaas (CHE 25 de Abril – 168 fogos e CHE Unidade do Povo – 167 fogos), junto da 2ª circular e o Bairro Portugal Novo (221 fogos), nas Olaias.

município. O peso do PIMP e do PER no endividamento da autarquia ainda hoje representa perto de 50% da dívida financeira do município de Lisboa.

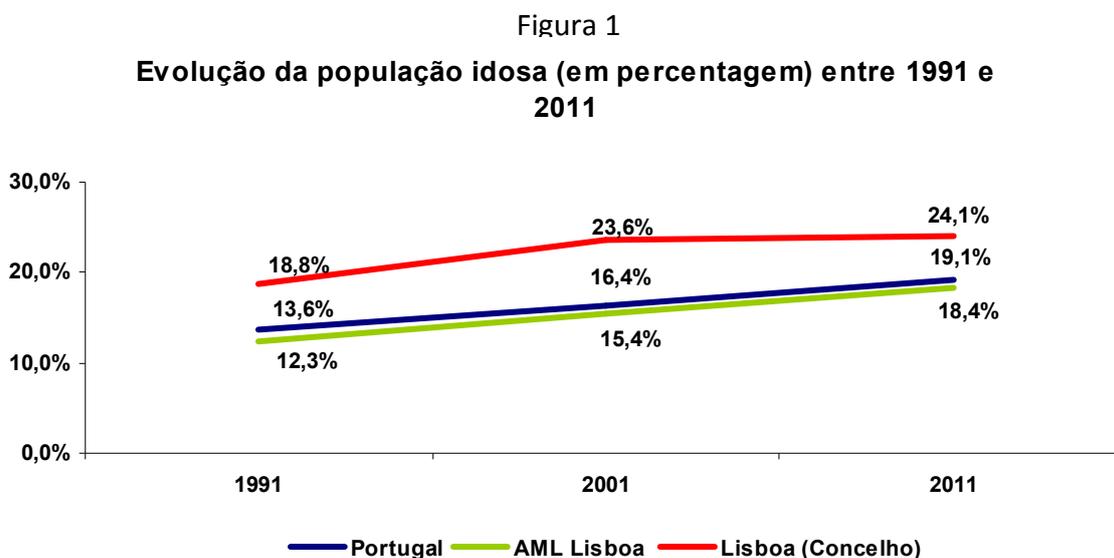
Mas, como então escreveu a Prof. Isabel Guerra, “as pessoas não são coisas que se metam em gavetas”. Passado o desafio da construção dos novos bairros era preciso enfrentar as dinâmicas que se desenvolviam nestas zonas de grande concentração de população realojada. A Câmara decide em 1995 criar uma empresa municipal para a “gestão social, patrimonial e financeira dos bairros” municipais, a GEBALIS, que a partir de então recebe a responsabilidade de administrar um número crescente de bairros municipais, mesmo anteriores ao PIMP e ao PER.

1.1.3 Retrato de Lisboa enquanto idosa

Com o fim do PER cessaram os grandes investimentos públicos para construção da habitação social, mas isso não significou o fim das carências habitacionais. Novas necessidades e novas problemáticas emergiram com o crescente disfuncionamento do mercado do arrendamento, a preferência pelo recurso ao crédito para aquisição de casa em vez do arrendamento e a cada vez maior necessidade de reabilitação urbana. Se os incentivos à aquisição própria se tinham tornado na década de 80 o principal instrumento da política pública de habitação, os incentivos à reabilitação são escassos, mantendo-se em vigor normativos urbanísticos obsoletos e exigências regulamentares desproporcionadas, quadros fiscais penalizadores e programas públicos casuísticos e difíceis de monitorizar, como o RECRUA.

O mercado da habitação na cidade e na área metropolitana torna-se cada vez mais dual: as famílias jovens que procuram casa vão sendo expulsas para locais cada vez mais distantes da capital, onde está a maioria do emprego, enquanto o tecido demográfico e construído de Lisboa envelhece cada vez mais.

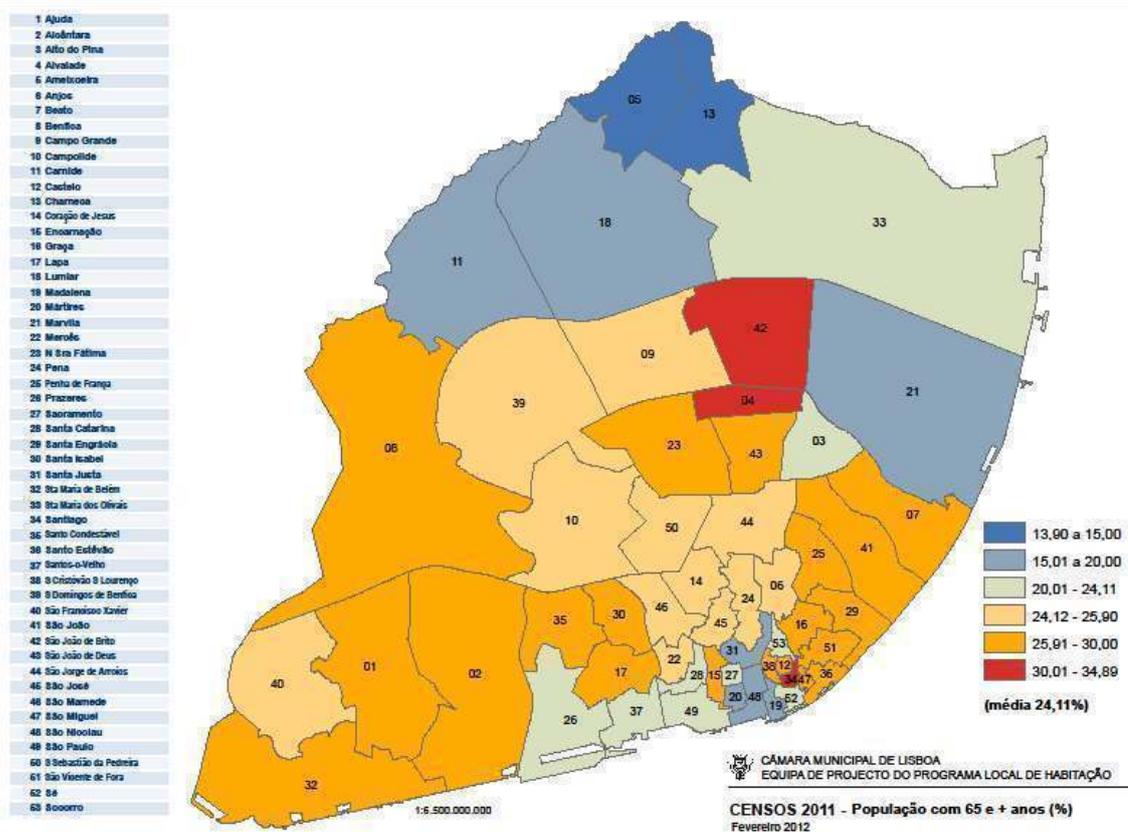
O envelhecimento da população lisboeta continua. A percentagem de idosos no total da população residente, nos últimos 20 anos, é sempre superior à média do país e da região, como se pode ver na figura 1:



Fonte: INE, censos 1991, 2001 e 2011 (dados provisórios)

O censo de 2011 revela no entanto que a tendência de declínio demográfico acelerado está a começar a inverter-se. Lisboa perdeu menos população que nas décadas anteriores, aumentou o número de famílias e 14 freguesias, das quais 6 no centro histórico, aumentaram a população residente, enquanto entre 1991 e 2001 tal sucedeu em apenas 4. A figura 2 ilustra a diferenciação da concentração da população com 65 e mais anos, relativamente à população total, segundo o último censo e por freguesias. É bem visível que a mancha das freguesias mais envelhecidas se concentra nas avenidas novas e zonas centrais da cidade, enquanto a zona ribeirinha e a baixa lisboeta começam a dar sinais de renovação geracional.

Figura 2
Concentração da população idosa por freguesias



1.1.4 O mercado de arrendamento e a nova lei das rendas

Ao mesmo tempo que a cidade perdeu grande parte da sua população, deixando de ser em muitas das suas zonas uma “cidade de inquilinos” e transformando-se aos poucos numa “cidade de proprietários” ou, melhor dizendo, de detentores de empréstimos bancários, o peso da banca e dos fundos imobiliários foi-se substituindo à figura tradicional do senhorio privado. A globalização financeira acentuou a concentração do capital imobiliário, que se foi afastando cada vez mais do arrendamento, pouco atractivo face à alta de preços que sistematicamente se verificava na primeira metade da última década. A “bolha imobiliária”, favorecida

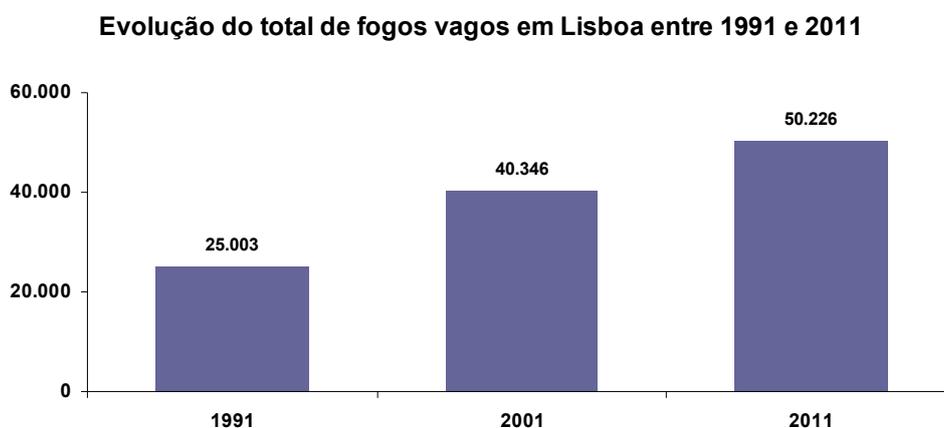
pelos juros baixos e pelas facilidades de crédito, também aconteceu em Lisboa, com as agências bancárias a proliferarem por toda a cidade, substituindo muitos antigos cafés e comércios de bairro.

O chamado “congelamento” das rendas antigas³ contribuiu igualmente para agravar as disfunções do mercado de arrendamento, que se reflectiu na escassez da oferta e na hiper-inflação dos preços, ao ponto de ser mais barato comprar casa, pagando uma prestação mensal ao banco, do que alugar.

O arrendamento entrou pois em queda livre, embora se mantenha em percentagens superiores às da área metropolitana e do país (o que também se deve à maior percentagem de rendas antigas e de arrendamento social na cidade).

Entretanto o número de casas vazias cresce todos os anos: subiu de 40.000 para 50.000 em dez anos, segundo o INE, embora os dados municipais relativos aos fogos considerados “devolutos” para efeitos fiscais⁴ sejam substancialmente inferiores. Dos perto de 50.000 fogos identificados como “vagos” pelo INE no último censo, apenas 10.903 estavam disponíveis para arrendamento. Também aqui, os dados fornecidos pelas bases de dados das imobiliárias apontam para valores de menos de metade.⁵

Figura 3



Fonte: INE, censos de 1991, 2001 e 2011 (dados provisórios)

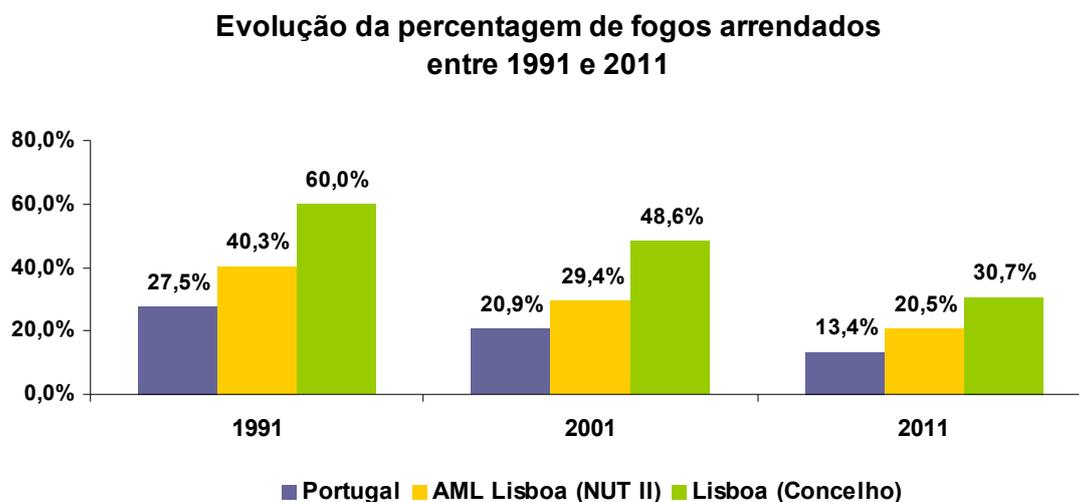
³ Com a lei 321-B/90, de 15 de Outubro, os arrendamentos anteriores a essa data passaram a ser actualizáveis anualmente, de acordo com um coeficiente definido pelo governo, ou extraordinariamente em caso de realização de obras pelo senhorio.

⁴ Para efeitos fiscais, são considerados “devolutos”, segundo o DL 159/2006, de 8 de Agosto, os fogos que durante um ano se encontrem desocupados, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor ou de facturação relativa a consumos de telecomunicações, água, gás e electricidade. Os fogos devolutos são penalizados em sede de IMI.

⁵ Segundo a Confidencial Imobiliário, estavam disponíveis para arrendar em Lisboa, em Dezembro de 2012, apenas 4.273 alojamentos.

A figura 4 espelha a evolução, entre 1991 e 2011, da percentagem de fogos efectivamente arrendados relativamente ao total de “alojamentos familiares clássicos”, sendo bem visível a queda contínua do arrendamento ao longo destes vinte anos no país, na região e na cidade, mantendo no entanto Lisboa a maior concentração de fogos arrendados. Isto confirma que o paradigma da “casa própria” se estendeu a todo o país.

Figura 4

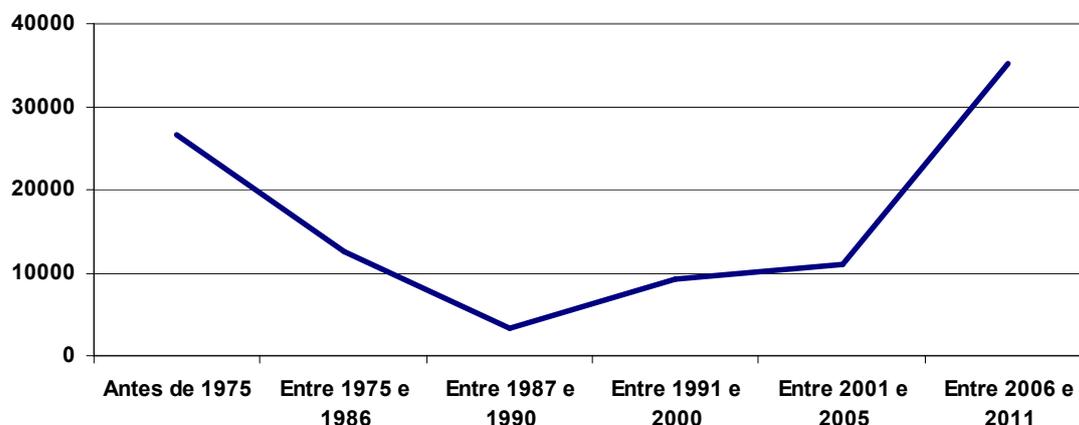


Fonte: INE, censos 1991, 2001 e 2011 (dados provisórios)

A distribuição do arrendamento por data do contrato, em Lisboa, que se pode ver na figura 5, mostra como o mercado de arrendamento se contraiu substancialmente no tempo do “se queres casa vai ao banco”, só voltando a crescer com a publicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) em 2006. O censo de 2011 aponta para a existência de 97.841 fogos arrendados na cidade, dos quais 62.580 anteriores a 2006, data da publicação do NRAU, e 42.310, ou seja, 43% do total dos fogos arrendados na cidade, anteriores a 1990.

Figura 5

Data do arrendamento nos fogos arrendados em Lisboa



Fonte: INE, censo 2011, dados provisórios

É sobre este universo de arrendamentos anteriores a 1990 que recai o maior impacto da lei 31/2012, de 31 de Agosto, que veio liberalizar as rendas antigas, por imposição do programa de ajustamento resultante do memorando de entendimento subscrito entre Portugal e a “troika”⁶. Muitas famílias até agora solventes vêm-se inesperadamente incapazes de fazer frente a todas as suas despesas permanentes. Acresce que também o pequeno comércio, cuja manutenção e revitalização é fundamental para o bom desempenho da economia urbana e para a qualidade de vida na cidade, está a ser duramente atingido pela aplicação da nova lei, o mesmo sucedendo com os arrendamentos destinados a sedes de colectividades e associações nos mais diversos sectores, nomeadamente desportivo, recreativo, cultural e social.

Os mecanismos de protecção previstos na lei 31/2012, de 31 de Agosto, são insuficientes e a falta de resposta efectiva à aflicção de milhares de arrendatários, maioritariamente idosos, está a criar em Lisboa um grande sentimento de instabilidade. Enquanto isso, os valores da oferta no mercado de arrendamento em Lisboa continuam inflacionados, atingindo valores praticamente duplos dos que a esmagadora maioria da procura pode pagar.

1.1.5 Do crédito fácil ao sobre-endividamento e à perda de casa

Nos últimos anos, a partir da chamada crise do “subprime” e da ameaça ao sistema financeiro que ela trouxe consigo, mudou profundamente o paradigma de acesso à habitação que tinha sido privilegiado em Portugal nas últimas décadas. Os bancos reduziram substancialmente o acesso à compra de casa própria e as famílias com créditos em curso viram-se repentinamente incapazes de fazer frente aos encargos,

⁶ A “troika” é constituída por um representante do Fundo Monetário Internacional, um representante do Banco Central Europeu e um representante da Comissão Europeia, cabendo-lhe a missão de fiscalizar o cumprimento do memorando de entendimento celebrado entre Portugal e as entidades credoras, na sequência da ajuda financeira internacional solicitada por Portugal em 2011.

dado o empobrecimento generalizado que as medidas de austeridade e o colapso económico geraram em Portugal.

Em 2012, quando já eram milhares as casas devolvidas à banca por incumprimento, mas sem que essa devolução permitisse na maior parte dos casos liquidar a dívida contraída, foi finalmente produzida legislação contendo medidas para fazer face ao problema, através de dois mecanismos: o plano de acção para o risco de incumprimento (PARI), que avalia o risco de o consumidor deixar de pagar o empréstimo, e o procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento (PERSI), que regula a forma de pagamento dos créditos de quem já não consegue cumprir com as suas obrigações.⁷

Na prática, e de acordo com a DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, esta legislação vem formalizar algo que já existia, sobretudo no caso do PERSI, dado que os bancos procuram, muitas vezes, soluções para os casos de incumprimento dos seus clientes.

Na tentativa de escoar a habitação devolvida aos bancos através de arrendamentos com valor inferior ao do mercado, foi lançado pelo Governo em 2011 o Mercado Social de Arrendamento, que previa até final de 2012 colocar 2000 fogos em todo o país nessa modalidade. Contudo, em Lisboa, apenas foram disponibilizados até à data dois fogos, dos quais um foi retirado e o segundo não teve interessados.

1.2 Da crise à oportunidade

1.2.1 Factores de mudança e oportunidade

O facto de Lisboa ter hoje, segundo o censo de 2011, mais de 130.000 pessoas com mais de 65 anos, num total de 547.733 residentes, quando os jovens são apenas cerca de 70.500, não significa que Lisboa não seja local de estudo e trabalho, ou procura dele, para uma extensa população jovem. São já mais de 123.000 os estudantes que frequentam o ensino superior na capital, o que equivale a um terço do total dos estudantes do ensino superior no país⁸. Uma das grandes apostas para o futuro de Lisboa é a de ser capaz de acolher e fixar, com residência e emprego, uma boa parte destes estudantes, com todo o potencial inovador e renovador que tal representará.

Por outro lado, a geração sénior está também em mudança, embora persistam défices de participação nas dimensões económicas, culturais e sociais, bem como na esfera cívica e política, diminuindo a capacidade desta camada etária para influenciar as políticas públicas.⁹

⁷ Ver Decreto-lei 227/2012, de 25 de Outubro.

⁸ Fonte: “Retrato de Lisboa”, indicadores 2011, Pordata -Fundação Francisco Manuel dos Santos, Fev 2013

⁹ Veja-se o estudo “Seniores de Lisboa: Capital Social e Qualidade de Vida”, da autoria de Manuel Villaverde Cabral e outros, Universidade de Lisboa, Dez 2011, disponível em <http://lisboasolidaria.cm-lisboa.pt/653000/1/000524,000000/index.htm>

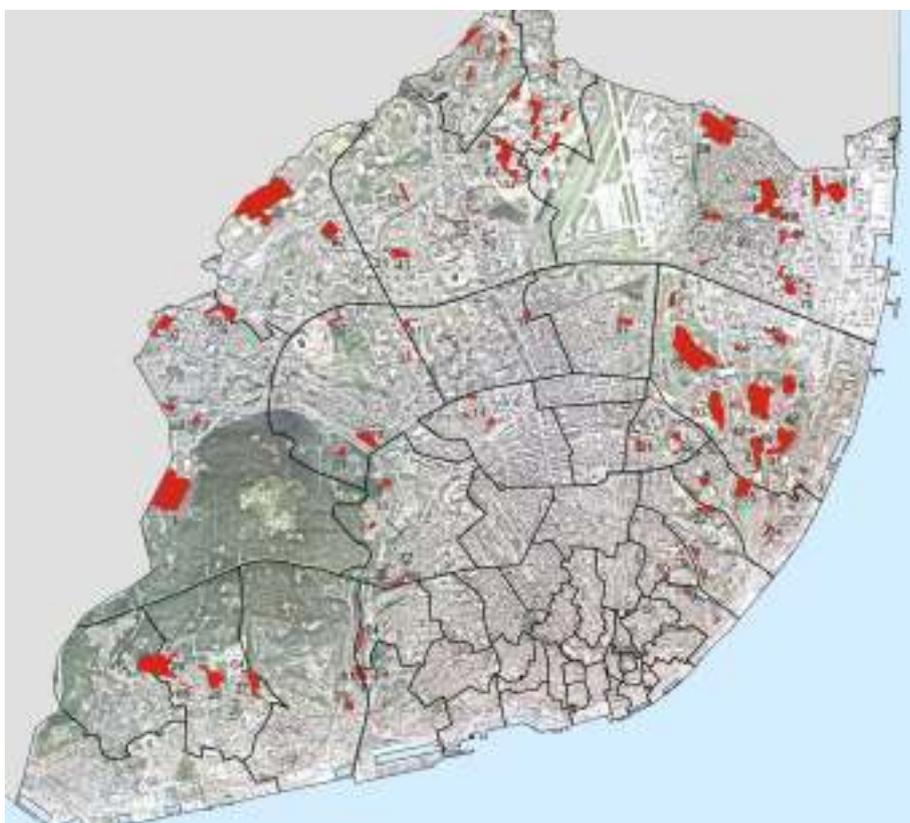
A base económica da cidade está por sua vez a evoluir, com um peso crescente do sector turístico e das indústrias criativas, uma assinalável pujança cultural, apesar da austeridade e da redução dos apoios a nível nacional, e uma presença assídua nos rankings das melhores cidades para viver, trabalhar ou viajar.

É certo que o país e a cidade estão a atravessar uma crise grave, que começou por ser financeira e se tem vindo a transformar em económica, política e social. O desemprego afectava, em Janeiro de 2013, 26.733 lisboetas, tendo crescido no último ano ao ritmo de mais de 1.000 novos desempregados por mês. O pequeno comércio, e em particular a restauração, têm vindo a registar encerramentos sistemáticos, porque o poder de compra diminuiu drasticamente e o agravamento do IVA se traduziu num aumento de encargos insustentável. Este contexto de crise, com todo o sofrimento que traz consigo, é um enorme desafio para a cidade e para a sua população, que tem revelado, apesar de tudo e de todos, uma enorme resiliência e um acrescido sentido de solidariedade.

1.2.2 A transformação dos bairros municipais em bairros de co-propriedade

O esforço de erradicação das barracas, que consumiu a maioria das energias municipais durante mais de 20 anos, criou na cidade de Lisboa uma realidade nova, com mais de 17.000 fogos novos distribuídos por várias zonas da cidade, como se pode ver pela figura 6.

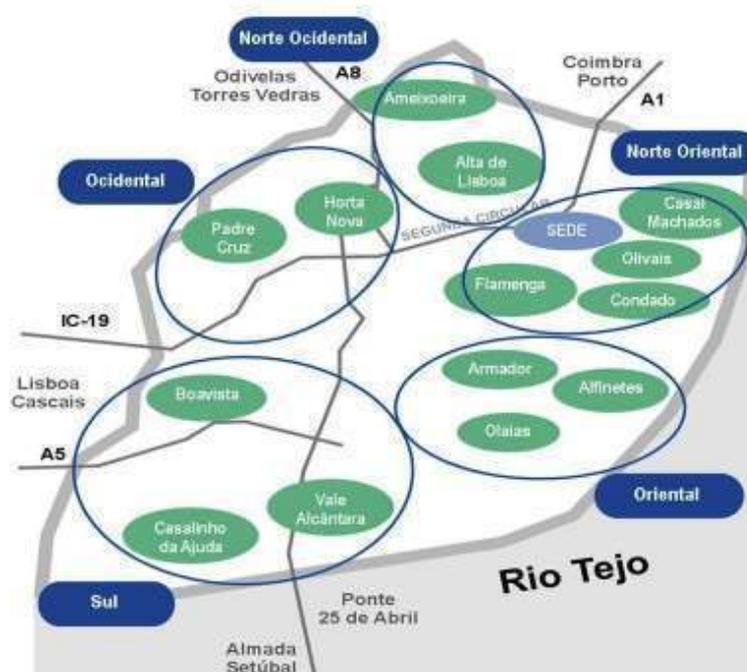
Figura 6
Repartição geográfica dos bairros municipais construídos pelo PIMP e PER



Estes bairros vieram somar-se aos bairros municipais mais antigos, provenientes de operações de realojamento e expansão urbana desde os anos 40, constituindo-se actualmente num universo de 73 bairros municipais, cuja gestão foi sendo progressivamente entregue à GEBALIS a partir da sua constituição em 1995.

Para gerir este universo, a GEBALIS foi criando gabinetes de bairro, distribuídos por cinco diferentes zonas da cidade. Em 2011, eram 14 os gabinetes de bairro, distribuídos de acordo com a figura 7:

Figura 7
Gabinetes de Bairro da GEBALIS em 2011



Nos 73 bairros municipais geridos actualmente pela GEBALIS¹⁰ contabilizavam-se, em 2011, um total de 30.934 fogos, dos quais 7.666 tinham sido alienados aos respectivos moradores, mantendo-se nessa altura sob gestão da GEBALIS 23.268 fogos¹¹, ou seja, cerca de 75% do total. Como só são colocados em alienação bairros sem ónus de inalienabilidade, nos bairros mais antigos, à excepção das zonas que têm de ser totalmente regeneradas por razões de inabitabilidade (caso das chamadas “alvenarias” do Padre Cruz e da Boavista, resultantes de anteriores bairros de realojamento provisório em lusalite), a percentagem de fogos alienados pode ser superior a 50%. Quanto maior a percentagem de fogos alienados, maior a mistura da população de

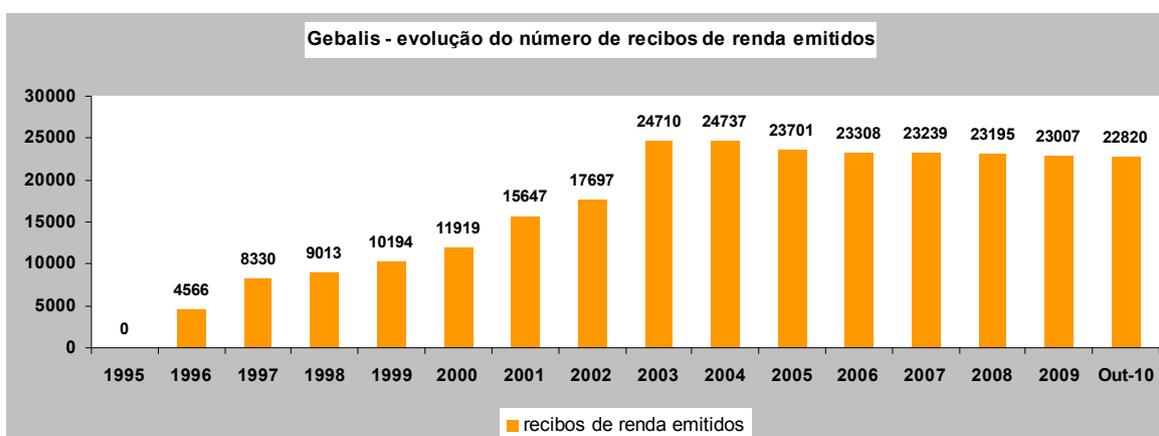
¹⁰ Ver lista e cartografia dos 73 bairros municipais no Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais – Intervenção Física, aprovado pela CML em 22 de Junho, através da Deliberação 344/CM/2011, e disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100575,029>

¹¹ Estes números conferem com os dados incluídos no Relatório do Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal, aprovado pela CML em Julho de 2011, através da Deliberação 382/2011 e disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100585,029>

vários estratos socioeconómicos. Na prática, após 30 ou 40 anos, um “bairro municipal” onde parte importante dos fogos já foram alienados já não é um bairro de realojamento, é um bairro que se vai integrando, com a sua identidade própria, no tecido da cidade, e que vai também ele envelhecendo, colocando novos desafios à comunidade de vizinhança, à GEBALIS e ao município.

O pico de evolução do número de recibos de renda emitidos pela GEBALIS foi atingido em 2003, registando-se a partir dessa data e à medida que foi aumentando o número de fogos alienados aos moradores um decréscimo do número de recibos emitidos¹², como se pode ver pela figura 8, com dados até Outubro de 2010:

Figura 8
Evolução número de recibos de renda emitidos pela GEBALIS



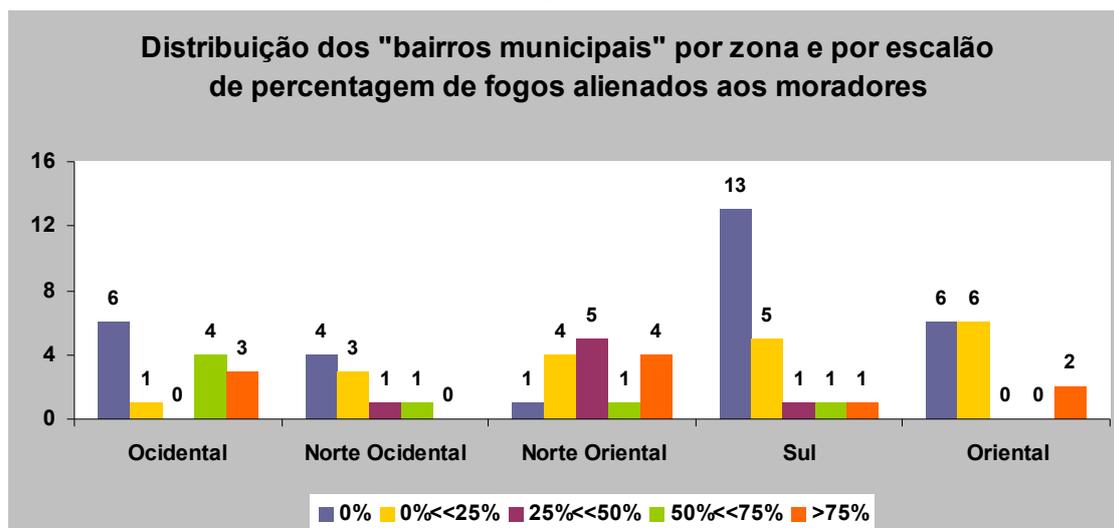
Fonte: Deliberação 567/CM/2010, de 13.10.2010, disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100392,025>

A política de alienação de fogos municipais aos moradores, implementada de acordo com os regulamentos municipais, nomeadamente o Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais aprovado em 2008, tem impactos relevantes na vivência e ambiente do bairro, porque quem adquire tende a valorizar o seu património, contribuindo de forma muito relevante para a manutenção e auto-estima dos bairros.

Sendo distinta a idade e composição socioeconómica de cada bairro, é também muito diverso o sucesso da política de alienação dos fogos municipais em cada bairro. A figura 9 ilustra, por zonas e por escalão de percentagem de fogos alienados, o número total de bairros em cada escalão (figura 9). O número total de bairros de cada zona é o seguinte: zona ocidental – 14 bairros; zona norte ocidental – 9 bairros; zona norte oriental – 15 bairros; zona sul – 21 bairros; zona oriental – 14 bairros. Na zona sul, que é a que tem maior número de bairros, é onde se concentra o maior número de bairros ainda integralmente municipais (percentagem nula de fogos alienados).

¹² O número de recibos emitidos é inferior ao número de fogos sob gestão da empresa, devido à existência de fogos em obras, em demolição ou devolutos.

Figura 9



Os bairros onde ainda não se verificou alienação aos moradores são de modo geral os bairros mais recentes, onde ainda se verificam ónus em resultado do financiamento contraído pela CML para a sua construção. A alienação obedece a uma programação anual, que envolve informação sobre as condições da mesma a todos os moradores de cada bairro colocado em alienação, a fim de poderem optar.

Com a crise no acesso ao crédito, o processo de alienação tem tido um sucesso decrescente (em 2012 não tinha alcançado 8% do total, contra valores anteriores de 10 ou 12%), embora se mantenha o interesse de muitos moradores, pelo que em 2012 foi alterado o Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais permitindo a alienação faseada aos moradores, por um prazo máximo de 10 anos e sem juros.

A transformação progressiva dos bairros municipais em bairros de co-propriedade coloca novos desafios, nomeadamente ao nível da gestão de condomínios, mas deve constituir motivo de reflexão para definir cuidadosamente metas futuras, nomeadamente no sentido de não pôr em causa a necessidade de uma expressiva bolsa permanente de fogos municipais de arrendamento social, que faz parte inerente das atribuições do município em matéria de direito à habitação.

1.2.3 Um mandato de transição

Para reorientar a política municipal de habitação, foi desenvolvido em 2008 e 2009 o Programa Local de Habitação (PLH), que fixou a missão e os objectivos estratégicos desta política para o médio prazo, aprovados pela Assembleia Municipal no início de 2010.

Missão: Reabilitar Lisboa

Objectivos gerais:

Melhorar a Cidade, Atrair Nova População, Passar da Crise à Oportunidade

Objectivos específicos:

Melhorar a Cidade

Objectivo A - Melhorar a qualidade do parque habitacional (público e privado)

Objectivo B - Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial

Objectivo C - Promover a Coesão Social

Atrair Nova População

Objectivo D - Adequar a oferta à procura de habitação

Objectivo E - Poupar Recursos (tempo, energia, dinheiro)

Passar da Crise à Oportunidade

Objectivo F - Dar prioridade à reabilitação

Objectivo G - Garantir os solos necessários para reabilitar Lisboa

Objectivo H - Promover a Administração Aberta

O Programa Local de Habitação constituiu a base da alteração da política municipal de habitação no actual mandato, a qual deixou de ser exclusivamente concentrada no património habitacional municipal para se estender a toda a cidade, em especial às zonas e bairros mais vulneráveis, abrangendo todos os agentes e procurando dar resposta às novas necessidades e prioridades, através de um conjunto alargado de novos programas e novas regras.¹³

A metodologia do PLH, assente numa sucessão de diagnósticos, opções estratégicas e programas de concretização, sempre numa perspectiva de participação, informação e transparência, inspirou de modo decisivo o trabalho desenvolvido pelo pelouro e pelos serviços neste mandato.

Estamos conscientes de que este tem sido um **mandato de transição** para um novo paradigma na política municipal de habitação. Foram aprovados novos regulamentos, criados novos programas, lançados processos integrados de regeneração, estabelecidas formas de diálogo sistemático com os agentes do sector. Disponibilizou-se sistematicamente toda a informação relevante no sítio <http://habitacao.cm-lisboa.pt>. Reestruturaram-se os serviços, reequacionou-se a missão da GEBALIS, definiram-se novas responsabilidades para inquilinos municipais, estabeleceu-se uma cooperação frutuosa com a 6ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal. Mas há ainda muito por fazer, em especial numa fase de empobrecimento generalizado das famílias e de crescimento galopante do desemprego. As carências habitacionais actuais não atingem apenas as camadas idosas vulneráveis, os jovens precários ou os imigrantes sem apoio: estendem-se a uma classe média ameaçada pela crise e sem o contributo da qual Lisboa não poderá ser, como sempre foi, uma cidade de “muitas e variadas gentes”, de partidas e chegadas, de oportunidades e de futuro.

¹³ Os vários relatórios que foram dando corpo ao PLH, desde o diagnóstico inicial à execução, passando pela definição dos objectivos estratégicos, estão disponíveis em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4010001>

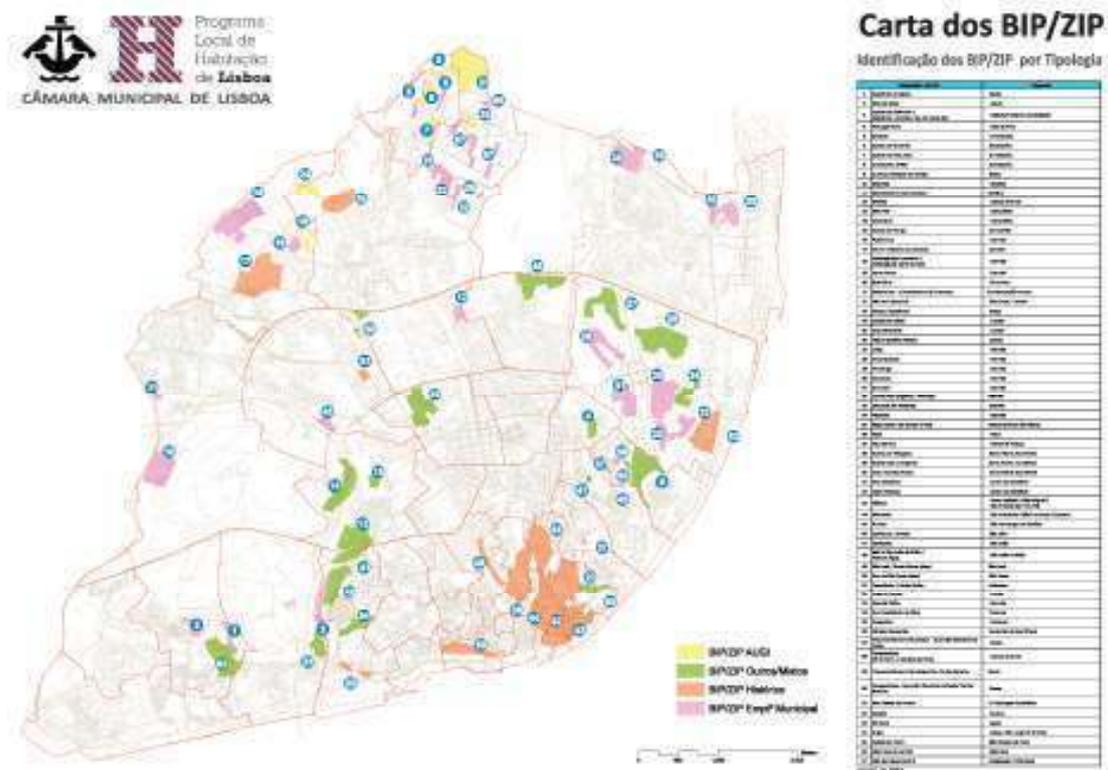
A habitação pode e deve ser um motor de retoma económica, de coesão e de inovação social. Terá para isso de estar no coração das novas estratégias municipais na capital. O próximo mandato terá de definir novas metas, actualizando os objectivos do PLH e garantindo os recursos técnicos, humanos, financeiros, económicos e políticos que permitam ao município concretizar a missão essencial da política municipal de habitação, através da aplicação efectiva de novas respostas face às velhas e novas carências habitacionais na cidade.

1.2.4 Os BIP-ZIP - bairros e zonas de intervenção prioritária em Lisboa

A erradicação das barracas em Lisboa, sem dúvida um marco decisivo, não pôs termo à existência de bairros e zonas especialmente vulneráveis. Por um lado, nalguns dos novos bairros de realojamento não se tem conseguido, por diversas razões, criar um clima de verdadeira inclusão no tecido urbano e social da cidade. Por outro lado, há zonas envelhecidas ou abandonadas pelas prioridades municipais.

Para identificar a fractura socioterritorial de Lisboa, onde com forte probabilidade se concentram as situações mais vulneráveis do ponto de vista social, económico, ambiental e urbanístico, foi criado o conceito de BIP-ZIP – Bairro ou Zona de Intervenção Prioritária, que deu origem a uma Carta dos BIP-ZIP, integrada na revisão do Plano Director Municipal. Estes territórios incluem cerca de metade dos bairros municipais, as AUGI, os bairros ex-SAAL, bairros históricos em declínio e ainda zonas social e urbanisticamente vulneráveis da cidade.

Figura 10



A identificação dos BIP-ZIP foi um primeiro passo para desenvolver uma nova abordagem da intervenção municipal nesses bairros e zonas. Foi criado em 2011 um programa específico, o Programa BIP-ZIP Parcerias Locais, que com orçamentos modestos (1M€ anuais) e métodos participativos tem permitido financiar dezenas de processos de dinamização e requalificação, inteiramente concebidos e realizados por redes locais de parceiros, com um valor máximo de 50.000€ por candidatura. A evolução do número de candidaturas apresentadas (80 em 2011, 106 em 2012 e 108 em 2013), a qualidade dos projectos submetidos ao programa e os resultados já concretizados no terreno ilustram o potencial transformador daquilo a que chamamos “energia BIP-ZIP” e que configura uma espécie de “planeamento urbano emergente”, ou “grassroots planning”, que consideramos inovadora e cada vez mais necessária.

1.3 Para uma visão a 10 anos da política municipal de habitação

Nos próximos 10 anos, um dos grandes desígnios da política municipal de habitação é que estes BIP-ZIP se possam vir a integrar no todo urbano, reforçando a coesão territorial da cidade. Mas também é necessário mudar o paradigma dos bairros municipais, garantir a sustentabilidade da gestão do património habitacional municipal, incentivar o arrendamento, dinamizar a reabilitação urbana, promover o acesso dos jovens à habitação, enfim, contribuir para uma melhoria de todo o “habitat” da cidade, incluindo a mobilidade, o acesso aos equipamentos, serviços e espaços públicos e um ambiente urbano mais saudável – condições indispensáveis para que Lisboa seja a cidade atraente, criativa e amigável que merece ser.

A mudança de paradigma nos bairros municipais é uma consequência normal da sua transformação ao longo dos anos, como vimos, e implica a redefinição da missão da GEBALIS, já não como empresa que gere os bairros com todos os seus diferentes problemas, mas sim como empresa gestora de arrendamento municipal e de condomínios, acabando com a actual “tutela” empresarial sobre uma parte importante da cidade. Tal não significa abandonar a visão de proximidade e comunitária em que desde o início a empresa se especializou, e bem, mas sim compreender que chegou a hora de estes bairros serem tratados como todos os outros, convocando os diferentes serviços da autarquia na medida das respectivas necessidades.

Esta transformação estrutural irá coincidir com uma nova etapa histórica na cidade: a passagem de 53 para 24 freguesias, com mais atribuições, competências, meios e recursos, permitindo uma gestão pública da cidade mais racional e eficiente, mas ao mesmo tempo mais próxima das necessidades dos cidadãos.

O agravamento da crise, cujo fim não está à vista, coloca cada vez mais desafios à capacidade de resposta do poder local. O modelo social europeu, concebido nas décadas de crescimento da segunda metade do século XX, parece carecer de uma profunda actualização à luz das alterações demográficas e sociais entretanto ocorridas e da própria escassez de recursos públicos. Novos equilíbrios terão de ser encontrados, permitindo salvaguardar os direitos sociais que a Constituição da República consagra e produzir novas sinergias e novas soluções.

É nossa convicção que as cidades têm um papel central na superação da crise – porque nelas se concentra a capacidade inovadora, a energia social, o capital humano, os próprios recursos técnicos e financeiros. O desafio de Lisboa nos próximos 10 anos será ser capaz de engendrar uma espécie de **novo modelo social**, em que Estado, autarquias, comunidades e cidadãos consigam proporcionar melhores condições de vida sem abdicar dos direitos fundamentais. Neste novo modelo social, concebido à escala da cidade e do bairro, uma habitação condigna terá, sem dúvida, um papel essencial.

2. Programas e instrumentos da política municipal de habitação

A concretização dos objectivos do Programa Local de Habitação (PLH) tem vindo a ser realizada, com o apoio da Equipa de Projecto do Programa Local de Habitação, criada no âmbito da DMHDS na reestruturação de 2011, por quatro grandes vias:

- inspirando a criação de novos programas e projectos no âmbito do pelouro da Habitação, hoje associado ao pelouro do Desenvolvimento Social;
- influenciando, a nível estratégico os documentos de gestão territorial, os instrumentos de gestão municipal e os instrumentos financeiros de suporte às prioridades definidas no âmbito do pelouro do Urbanismo e da Reabilitação Urbana (de que são exemplo o acesso a fundos do QREN e o empréstimo PIPARU);
- promovendo a abordagem interdisciplinar e interdepartamental, iniciada no PLH, com novos modos de organização dos serviços municipais, a partir da reestruturação orgânica de 2011;
- integrando, nos diferentes programas e projectos resultantes do PLH, a lógica de participação, proximidade e transparência que presidiu à sua elaboração.

Recordamos neste capítulo, de modo resumido, os principais programas, medidas e acções resultantes da concretização do PLH no actual mandato. Cada um destes programas, medidas e acções deu origem a uma vasta documentação própria, sob a forma de regulamentos, deliberações municipais ou despachos, muitas vezes associados entre si, bem como a relatórios de fundamentação desenvolvidos. Optámos por remeter, em cada um dos programas abaixo discriminados, para toda essa informação complementar, disponível on-line no sítio do pelouro da habitação da Câmara Municipal de Lisboa, <http://habitacao.cm-lisboa.pt>.

A grande quantidade de documentos produzidos espelha uma parte do trabalho necessário para pôr em acção cada uma das iniciativas lançadas. No capítulo 5 apresentaremos, como ficou previsto no Relatório da 3ª Fase do PLH¹⁴, **indicadores quantitativos** que permitem medir, com alguma objectividade, os resultados do trabalho realizado.

2.1 Principais programas e projectos “nascidos” do PLH e desenvolvidos no âmbito do pelouro da Habitação

- Carta dos BIP-ZIP de Lisboa (identifica os 67 Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária, que concentram défices superiores à média da cidade nas vertentes socio-económica ou urbanística)¹⁵;

¹⁴ “O PLH em acção”, Relatório da 3ª Fase do PLH, Abril de 2012, disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4010001>

¹⁵ Toda a metodologia de elaboração e aprovação da Carta dos BIP-ZIP de Lisboa pode ser consultada em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=271000,050>

- Programa BIP-ZIP Lisboa – Parcerias Locais (financia projectos de parceria para melhorar a qualidade ambiental e a qualidade de vida dos bairros e zonas de intervenção prioritária)¹⁶;
- Acupunctura Urbana (financia pequenas intervenções a levar a cabo pelas Juntas de Freguesia em fogos privados com más condições de habitabilidade e cujos moradores e proprietários não tenham meios para as realizar)¹⁷;
- Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (reúne informação sobre o estado de conservação dos bairros municipais e define as prioridades de intervenção física para um prazo de 10 anos)¹⁸;
- Novo quadro regulamentar da Habitação Municipal (inclui a revisão do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais, a revisão do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, o novo Regulamento para Venda de Fracções Municipais Habitacionais Devolutas a Jovens, o novo Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, o novo Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais, o novo Regulamento de Operações de Realojamento e o novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa)¹⁹;
- Projecto “Casas para quem precisa” (verificação sistemática da ocupação e rendas de todos os fogos municipais, bem como da condição de recursos dos agregados residentes, lançada em 2011 e levada a cabo pela primeira vez pela Câmara Municipal de Lisboa em cooperação com a GEBALIS)²⁰;
- Projecto ITE – Inspeção Técnica municipal (verificação sistemática do estado de conservação dos fogos municipais, de acordo com ficha que sistematiza todos os dados a recolher nas vistorias e respectivo aplicativo informático)²¹;
- PVP - Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal²² (programa aprovado em 2011 que definiu a estratégia a seguir no conjunto do parque habitacional municipal). Inclui nomeadamente os seguintes novos programas:

¹⁶ Este programa iniciou-se em 2011, é anual e tem um orçamento de cerca de 1 milhão de euros por ano. Está a decorrer o prazo de apresentação de candidaturas da edição de 2013. Toda a informação pode ser consultada em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=2730001>

¹⁷ Ver mais informação em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100560:000000>

¹⁸ Disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100575,029>

¹⁹ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4045001>

²⁰ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100540:000000>

²¹ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100906:000000>

²² Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100634,029>

- Reabilita Primeiro Paga Depois (alienação em condições especialmente favoráveis de imóveis municipais devolutos e em mau estado, condicionada à respectiva reabilitação segundo calendário previamente definido caso a caso)²³;
- Renda Convencionada (arrendamento através de concurso por sorteio de fogos municipais devolutos, em bom estado, por valores inferiores aos valores de mercado)²⁴;
- Venda faseada a moradores (alienação a moradores em bairros municipais dos fogos onde residem, com pagamento faseado até 10 anos e sem juros)²⁵;
- Alienação de habitações municipais a jovens, através de concurso por sorteio²⁶;

- Sítio Rehabitar Lisboa, com toda a informação on-line sobre os novos programas de alienação ou arrendamento municipal, em <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>;

- Orientações estratégicas para os ENH - Espaços Não Habitacionais municipais (lojas, arrecadações, garagens, etc.)²⁷;

- Programa Loja no Bairro, em preparação (dinamização da ocupação de ENH devolutos, com apoios e incentivos adequados e acesso por concurso)

- Criação de um Subsídio Municipal de Arrendamento (em preparação), no quadro de um Programa de Emergência Municipal, a iniciar em 2013, para reforço da resposta municipal ao agravamento da crise; este subsídio visa proporcionar apoio temporário ao arrendamento e dirige-se a pessoas ou famílias em situação de insolvência face aos valores do mercado de arrendamento ou confrontadas com a devolução de casa ao banco.

2.2 Principais instrumentos de gestão municipal em que os objectivos do PLH se reflectem

2.2.1 Instrumentos de gestão territorial

- Revisão do Plano Director Municipal, com inclusão do conceito de BIP-ZIP;
- ERU 2011-2024 (Estratégia para a Reabilitação Urbana para Lisboa 2011- 2024);
- Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI);
- Cartas e Orientações Estratégicas para Equipamentos.

²³ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100732,060>

²⁴ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100750,060>

²⁵ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100934:000000>

²⁶ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=404500100580,041>

²⁷ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100597,029>

A informação relativa a estas matérias, que são transversais a outros pelouros, nomeadamente os pelouros do Urbanismo, Reabilitação Urbana, Política de Solos e Património, foi sucintamente apresentada no relatório “PLH em Acção”, de Abril de 2012, já referido.

2.2.2. Instrumentos financeiros e de gestão municipal

A lista final de projectos a financiar através do empréstimo PIPARU - Programa de Investimento Prioritário em Acções de Reabilitação Urbana (2012-2014), confirmada através do 5º aditamento, aprovado em Abril de 2012, estabelece um total de 31,6 M€ para investimento em habitação municipal, através de 698 intervenções que deverão estar concluídas em 2014. Este montante representa 27% da totalidade do PIPARU, que é de 117,2M€.

Trata-se de verbas que se destinam a:

- concluir empreitadas de reabilitação de edifícios municipais em património disperso;
- promover a realização do Programa Viver Marvila (bairros do Condado, Armador, Flamengo e Amendoeiras), uma parceria da CML com o IHRU;
- reabilitar 500 fracções devolutas municipais;
- promover operações de reabilitação, num total de 8,6 M€, nos seguintes bairros municipais: Ourives; Laranjeiras; Olaias; Horta Nova - 1ª fase; Alto da Eira; Alfredo Bem Saúde; Boavista e Casalinho da Ajuda;
- promover demolições de património habitacional em ruínas.

É com este financiamento, reforçado com o que foi conseguido para a requalificação dos Bairros Padre Cruz e Boavista, no âmbito do QREN, que estão a ser suportados os principais investimentos na habitação e nos bairros municipais.

As acções correspondentes aos investimentos referidos estão traduzidas nos Planos Plurianuais de Investimento, nos Orçamentos Municipais e nos Planos de Actividade Anuais, que obedecem aos grandes objectivos da política municipal de habitação definidos pelo Programa Local de Habitação. Mas será necessário, à medida que as condições financeiras do município o permitam, conseguir um aumento substancial do financiamento a mobilizar para a manutenção e requalificação da habitação municipal. Com efeito, só para os bairros municipais, a CML deveria investir, de acordo com os cálculos efectuados pela GEBALIS, no quadro do Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais aprovado em 2011, um total de 144 M€ em 10 anos, ou seja, uma média anual de 14M€. Os valores dos contratos programa celebrados entre a CML e a GEBALIS nos últimos anos mostram que estamos ainda longe desses valores de investimento.

2.2.3 Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS

Os contratos programa estabelecidos entre a CML e a GEBALIS no actual mandato atingem um montante total aprovado, até Dezembro de 2012, de cerca de 10,8 milhões de euros. Este montante é transferido para a empresa de forma faseada, à medida que são realizadas as adjudicações de empreitadas e concluídos os respectivos trabalhos.

Quadro I

Quadro resumo dos Contratos Programa com a GEBALIS no actual mandato

Ano de aprovação	Objecto	Bairros	Financiamento	valor em euros	Orgânica
2010	Reabilitação de fracções para realojamento da fase A0	P. Cruz	PIPARU	600.000	DMHDS
2011	Viver Marvila (PIPARU) (1)	Amendoeirias, Armador, Flamenga e Condado	PIPARU	8.719.198	UCT
	CP IV - reabilitação de 45 fracções habitacionais (2)	vários	PIPARU	720.000	DMHDS
2012	Reabilitação de fracções para realojamento da fase A1	P. Cruz		320.000	DMHDS
	Requalificação no âmbito do Programa Eco-Bairro Ambiente+ (4)	Boavista	QREN	415.800	DMHDS
total				10.774.998	

Notas

- (1) Do CP para o Viver Marvila, aprovado com um montante total de 8.719.198 €, foram transferidos 236.411,22€ em 2011 e 251.717,56€ em 2012; este programa é plurianual e feito com o IHRU.
- (2) Do CP IV, aprovado com um montante total de 720.000€, foram transferidos 391.463,33€ em 2012;
- (3) Do CP para a reabilitação de fracções na fase A1 do B. Padre Cruz foram transferidos 184.717,5€ em 2012.
- (4) Este CP diz respeito a duas empreitadas, num valor global de 1.188.000€, que o QREN financia a 65%; o montante inscrito de 415.800€ corresponde à parte de capitais próprios que a CML aprovou e transferiu em Dezembro de 2012.

Além da intervenção nos bairros, a GEBALIS tem participado no processo de reabilitação de fracções habitacionais municipais devolutas, para o qual já tinham sido celebrados, desde 2008, os Contratos Programa I, II, III e IV (que prevêem a reabilitação de 163 fogos municipais devolutos), acrescidos de mais 30 fogos para a reabilitação da fase A0 do Bairro Padre Cruz, contratualizados em 2010.

A título de comparação, apresentamos os quadros resumo dos Contratos Programa aprovados entre a CML e a GEBALIS em mandatos anteriores.

Quadro II

Quadro resumo dos Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS em 2004 e 2005

Ano de aprovação	Objecto	Bairros	Finan- ciamento	valor em euros	Orgânica
2004	Construção e requalificação de 5 esquadras (1)	vários		1.150.000	DMPO
	Conservação e requalificação de fachadas, coberturas, zonas comuns, instalações eléctricas e infra-estruturas telefónicas nos lotes E e E1(2)	Qta do Ourives		1.000.000	DMPO
total 2004				2.150.000	
2005	Conservação e manutenção obrigatória	Qta do Ourives, 2 de Maio, Qta das Salgadas		5.000.000	DMH
	Desenvolvimento de Sistemas de Informação que permita a Gestão Integrada da Informação relacionada com o Pat. Hab. Mun./GPH			145.000	DMSI
total 2005				5.145.000	

Notas

(1) Este Contrato Programa não chegou a ser executado, não se tendo registado transferências da CML para a GEBALIS

(2) A CML não transferiu qualquer montante relativo a este CP. A GEBALIS apresentou em Outubro de 2012 factura no valor de 555.046,66€ de obras realizadas pela empresa.

Nos anos de 2006 e 2007 não foi aprovado nenhum contrato programa entre a CML e a GEBALIS.

Entre 2008 e 2009 assiste-se a uma profusão de Contratos-Programa com a empresa, como se pode ver pelo quadro III, denotando a nova prioridade política estabelecida pelo município para a requalificação dos bairros municipais, não apenas em matéria habitacional mas também em termos de espaço público e equipamentos. Estas alterações também decorreram da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, que reformou o anterior regime jurídico do sector empresarial local, de 1998, obrigando à celebração de contratos-programa bem definidos sempre que a autarquia pretenda delegar na empresa a realização de tarefas, dentro do respectivo objecto social, que exijam contrapartidas financeiras por parte do município.

Quadro III

Quadro resumo dos Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS em 2008 e 2009

Ano de aprovação	Objecto	Bairros	Financiamento	valor em euros	Orgânica
2008	CP I - Reabilitação de 83 fracções			900.000	DMH
	Demolição dos lotes 18 e 19	Qta das Laranjeiras		600.000	DMH
	Obras acabamento nos lotes 52, 53 e 54 para instalação da CPCJ (teve uma adenda em 2009)	B. Padre Cruz		345.000	DAS
	CP II - Reabilitação de 50 fracções	vários		1.000.000	DMH
	Trabalhos de manutenção e reparação de 21 lotes da Rua Pedro Queirós Pereira	B. da Cruz Vermelha		460.000	UPAL
total 2008				3.305.000	
2009	Demolição e trabalhos acessórios dos lotes 527, 529, 534, 539, 540-A, 541, 543, 545 (Corredor da Morte)	Condado		3.000.000	DMGU
	Conservação Espaços Exteriores	Vários		317.353	DMAU
	Recuperação / remodelação de Lojas Municipais - Malha I de Chelas	Condado		120.000	DMAE
	Construção, e instalação de 5 campos de jogos informais(3)	Vários		100.000	DMEJD
	Intervenções a realizar no espaço público	Flamenga e Loios		344.000	DMGU
	CP III - Beneficiação de 15 fogos em diversos bairros municipais (4)	Vários	PIPARU	182.000	DMH
	Requalificação do espaço público envolvente aos lotes 14 a 16 e 22 a 24 (4)	Laranjeiras		240.000	DMH
	Implementação de ascensores em diversos lotes (4)	Bairro das Furnas	PIPARU	210.000	
total 2009				4.513.353	

Notas

- (1) Deste CP foram transferidos 90.000€ em 2009 e 10.000€ em 2012
 (2) Destes CP foi transferida a totalidade da verba em 2010

Constata-se através destes quadros que, em mandatos anteriores, a verba aprovada ou não chegou a ser transferida, ou foi-o na totalidade com a assinatura do contrato. As regras, no actual mandato, foram alteradas, aplicando-se sempre um faseamento das transferências da CML para a GEBALIS, a partir da adjudicação e de acordo com a apresentação de facturas do trabalho realizado, a fim de impedir que os contratos programa com a GEBALIS pudessem ser utilizados como forma de financiamento da tesouraria da empresa.

Como a GEBALIS consegue muitas vezes preços inferiores aos previstos nos Contratos Programa, tem vindo a proceder-se a um acerto de contas entre a CML e a GEBALIS

relativo a todos os contratos programa aprovados. Relativamente aos Contratos Programa executados e em execução, estando a DMHDS e a DMF a fazer todas as diligências necessárias para encerrar as contas de todos os Contratos Programas concluídos e promover o acerto de contas final. Registe-se contudo que nem todos os Contratos-Programa têm origem da DMHDS.

3. As regras do jogo: participação, proximidade e transparência

3.1 Novos modos de organização interdisciplinar e interserviços – a experiência dos GABIP

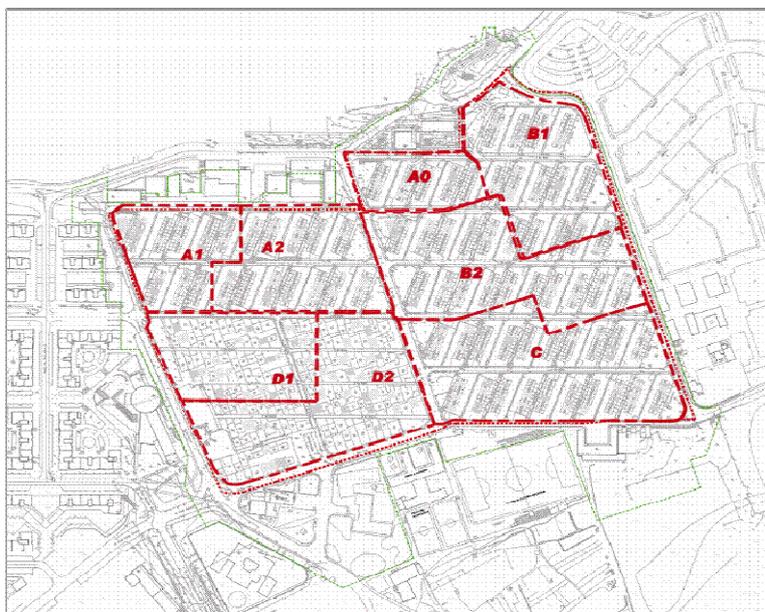
Para além da reestruturação orgânica dos serviços municipais e dos grupos de trabalho a quem tem sido confiada a missão de preparar e desenvolver os novos projectos e programas, destacamos, pela sua flexibilidade, inovação e capacidade obtenção de bons resultados, a criação dos GABIP - Gabinetes de Apoio aos Bairros de Intervenção Prioritária, que são estruturas informais, transversais e participativas, que articulam serviços, empresas municipais, freguesias e associações locais dos territórios BIP-ZIP com processos de regeneração, requalificação, realojamento ou regularização urbanística e cadastral em curso.

Foram até agora criados por despacho inter-pelouros 6 GABIPs, com geometrias variáveis, adaptadas às diferentes situações em causa, que são os seguintes:

a) O GABIP Padre Cruz, para acompanhar a operação QREN de requalificação do bairro, o realojamento local e a demolição das primeiras fases do loteamento aprovado para a zona das alvenarias. O GABIP P. Cruz já promoveu o realojamento de cerca de 100 famílias das fases A0 e A1, a demolição de todos os fogos abrangidos pela fase A0 e o início das obras de construção da residência assistida financiada pelo QREN²⁸. Acresce que o número total de alvenarias neste bairro ascendia, no início do processo de requalificação, a cerca de 900 fogos.

Figura 11

Fases do loteamento do Bairro Padre Cruz – zona das alvenarias



b) O GABIP da Mouraria, que além de acompanhar a operação QREN na Mouraria, destinada à requalificação de espaço público e equipamentos, está a executar um

²⁸ Ver Despacho conjunto de criação deste GABIP em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100438,026>

ambicioso e inovador Plano de Desenvolvimento Comunitário com as associações, entidades e juntas de freguesia locais, apoiado pelo Orçamento Participativo e pelo Programa BIP-ZIP.²⁹

Figura 12
Área de intervenção do QREN na Mouraria



c) O GABIP da Boavista, que desenvolveu a reprogramação da operação QREN operação Eco-bairro Boavista Ambiente +, a qual irá requalificar ambientalmente o bairro até final de 2013. Este GABIP está também encarregue de preparar um loteamento municipal para a zona das alvenarias (a demolir) e um concurso de ideias para a construção de 500 fogos para realojamento das famílias aí residentes (cerca de 450 famílias).

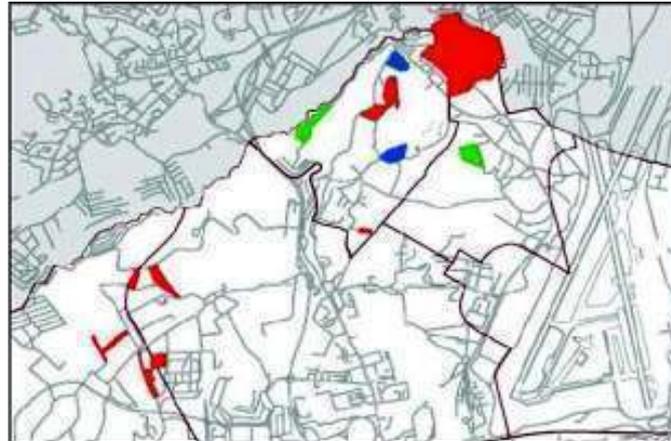
Figura 13
Bairro da Boavista, com a zona das alvenarias antigas e o chamado “bairro novo”



²⁹ Ver o sítio “ai mouraria”, em <http://www.aimouraria.cm-lisboa.pt/quem-somos.html>

d) O GABIP das AUGI, que tem estado a acompanhar o processo de legalização das AUGI de Lisboa, através da aprovação sistemática dos respectivos instrumentos urbanísticos e regulamentares, com o envolvimento das associações de proprietários, das Juntas de Freguesia e dos moradores.³⁰

Figura 14
Localização das AUGI de Lisboa na Coroa Norte da cidade



e) O GABIP das Torres do Alto da Eira, que preparou a estratégia e o processo de intervenção para a requalificação faseada das Torres do Alto da Eira, na freguesia da Penha de França, a lançar em 2013, com renovação integral das redes de gás, arranjo de espaços exteriores, intervenção nas fachadas, coberturas, piso vazado, renovação das redes de esgoto e reabilitação das habitações.³¹

Figura 15
Imagem das Torres do Alto da Eira

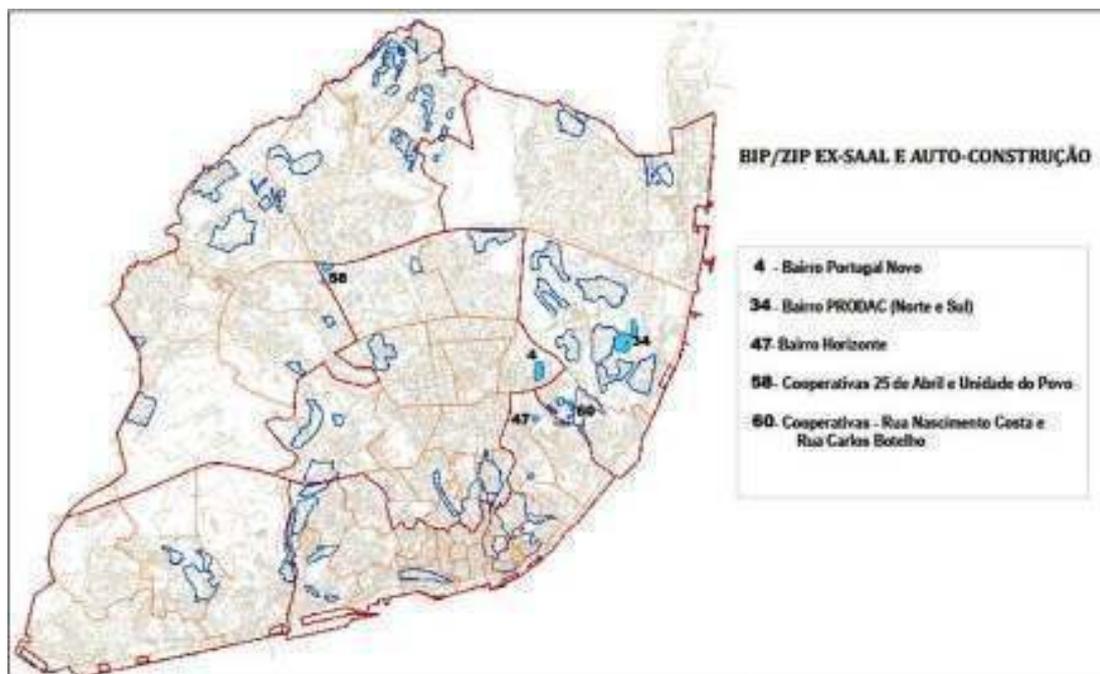


³⁰ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=405000100936,012>

³¹ Ver a estratégia de intervenção aprovada na CML em 26.9.2012 em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100794,060>

f) Está a ser criado o GABIP Ex-SAAL e Auto-construção, para apoiar a intervenção diversificada a realizar nos bairros ex-SAAL em Lisboa (actualmente, Cooperativas 25 de Abril e Unidade do Povo, Portugal Novo, Horizonte e Cooperativas do Beato).³²

Figura 16
Localização dos bairros ex-SAAL e Auto-construção em Lisboa



Para além dos GABIP, é de salientar a prática regular, pelo pelouro da habitação, da realização de seminários abertos a todos os trabalhadores da DMHDS e também a outros serviços e a colaboradores da GEBALIS, no sentido de dar a conhecer internamente o trabalho dos vários núcleos, divisões, departamentos, grupos de trabalho e gabinetes constituídos no âmbito dos pelouros da Habitação e Desenvolvimento Social e de apresentar os novos programas. É nossa convicção que quanto melhor forem conhecidos por todos o trabalho e os projectos que cada um leva a cabo, bem como as orientações do pelouro, maior será a capacidade de resposta da CML e da GEBALIS às necessidades dos munícipes e mais sentido poderá cada um encontrar nas tarefas que lhe estão destinadas.

3.2 Descentralização e papel das freguesias

No actual mandato foram diversificados e calibrados os programas de descentralização de competências para as Juntas de Freguesia, na área da Habitação, no âmbito dos protocolos de delegação de competências (PDC).

³² Ver o despacho de criação deste GABIP em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100930,082>

Assim, a delegação de competências para realização de pequenas obras em fogos municipais do património disperso foi redefinida, no âmbito do **anexo O1** do PDC³³, em função dos fogos municipais efectivamente ocupados neste programa, uma vez que para obras em fogos municipais devolutos existem outros programas, nomeadamente o PIPARU. Este anexo passou a admitir, também, a realização de pequenas obras em Espaços Não Habitacionais municipais devolutos ou ocupados, permitindo às juntas de freguesia uma indispensável capacidade de apoio às associações e colectividades locais.

Para pequenas obras em fogos privados cujos residentes estejam em situações de carência económica, foi criado em 2011 o Programa Acupuntura Urbana³⁴, que passou a constituir a partir de 2012 o **Anexo O2** do PDC, dotado anualmente com cerca de 200.000€ e que permite a realização de pequenas intervenções em fogos privados com más condições de habitabilidade, com vista a garantir mínimos de conforto sanitário, acessibilidade de idosos e deficientes, conforto térmico e eficiência energética.

Finalmente, para ajudar as famílias em situação de emergência habitacional grave, no quadro do FES - Fundo de Emergência Social de Lisboa, criado no final de 2011, foi desenvolvida a vertente FES – famílias³⁵, que permite um apoio financeiro excepcional, através das juntas de freguesia. O limite máximo desse apoio é de 1.000€ por família e são elegíveis despesas com arrendamento, prestação de empréstimo bancário para aquisição de habitação, água, luz, comunicações e medicamentos. O FES – Famílias tem tido uma dotação anual de 500.000€ e passou em 2013 a integrar o **Anexo O3** do PDC.

Com a reforma administrativa de Lisboa, determinada pela Lei 56/2012, de 8 de Novembro, passarão a fazer parte das novas competências das futuras 24 freguesias de Lisboa, na área da habitação, nos termos do artigo 12º, as seguintes:

“n) Promover e executar projectos de intervenção comunitária, nomeadamente nas áreas da acção social, da cultura, da educação e do desporto, em especial em bairros de intervenção prioritária;”

“r) Contribuir para as políticas municipais de habitação, através da identificação de carências habitacionais e fogos disponíveis e, ainda, da realização de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade;”

“s) Definir critérios especiais nos processos de realojamento.”

Estas novas competências reflectem o que já no actual mandato foi cometido pelo pelouro da Habitação às freguesias em Lisboa, em articulação com o Protocolo de Delegação de Competências, com os novos regulamentos municipais e com o programa BIP-ZIP, de que as juntas de freguesia têm sido parceiras privilegiadas.

³³ Ver a versão actual do Anexo O1 em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100895,083>

³⁴ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100560:000000>

³⁵ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=351000100937:000000>

3.4 As novas missões da GEBALIS

Em 2010, face às dificuldades financeiras da empresa e ao historial de polémicas que em anos anteriores tinham surgido quanto à forma como a empresa tinha sido gerida e utilizada pela CML, foi solicitado pelo pelouro um estudo de viabilidade económica que pudesse sustentar uma decisão no sentido de melhorar o seu desempenho ou, se fosse caso disso e à luz do trabalho em curso de reestruturação dos serviços municipais, decidir a sua extinção.

O estudo, elaborado pela Ernst&Young, concluiu pela viabilidade económica e financeira da empresa, tendo servido de suporte à Deliberação 567/CM/2010, de 13 de Outubro, que decidiu a manutenção da empresa num cenário de ajustamento, envolvendo, entre outros aspectos, a redução de efectivos e a concentração dos gabinetes de bairro, em articulação com a proposta de reestruturação orgânica então em preparação para submissão à CML e à AML.³⁶

A concentração de funções dos serviços municipais numa nova direcção municipal, a Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social, que juntou a DMH e o DAS, e a articulação entre a CML-DMH e a GEBALIS, no topo e na base, foram as linhas mestras do trabalho desenvolvido a partir de 2010.

A primeira tentativa de alteração dos estatutos da empresa, no sentido de criar, à semelhança do que acontecia em outras empresas municipais, um mecanismo consultivo, acabou por se gorar por não ter havido consenso, a nível da Assembleia Municipal, quanto à composição do “conselho geral” a criar na empresa, segundo a proposta 196/2011, de 13 de Abril³⁷.

Mas as novas missões da GEBALIS ficaram desde logo bem definidas, no sentido da concentração de esforços da GEBALIS no atendimento aos inquilinos municipais actuais e na manutenção dos fogos ocupados e respectivos espaços comuns, cabendo à DMHDS o atendimento às famílias que procuram habitação através do RRAHM e a detecção e atribuição célere dos fogos municipais devolutos, concentrando-se os esforços financeiros da CML na reabilitação de fogos municipais devolutos em toda a cidade. Ficou também claro que a CML deveria contratualizar com a empresa todas as obras ou acções que excedessem a simples gestão e preservação dos fogos municipais sob sua gestão, nomeadamente obras de reabilitação profunda de edifícios e de arranjo e manutenção de espaços exteriores.

A GEBALIS foi um parceiro activo na definição de todo o novo quadro regulamentar da habitação municipal, que ficou concluído em 2012³⁸ e cujas regras obrigam tanto a CML como a GEBALIS. Esta articulação e clarificação das regras foi muito importante,

³⁶ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100392,025>

³⁷ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100549,029>

³⁸ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=404500100780,041>

tendo-se criado pela primeira vez um quadro normativo claro para a gestão de todo o universo da habitação municipal, independentemente da entidade gestora ser a CML ou a empresa.

Com a lei 50/2012, de 31 de Agosto, a CML teve de proceder à adequação dos estatutos da empresa às novas regras legais para o sector empresarial local, o que foi feito através da Deliberação 112/CM/2013, de 27 de Fevereiro.³⁹ Esta alteração de estatutos consagra também as novas missões da empresa, alterando a designação, que passará a ser GEBALIS – Gestão do arrendamento social em bairros municipais de Lisboa E.M., o objecto social e as atribuições da empresa, carecendo estas alterações de aprovação pela Assembleia Municipal.

De protagonista único ou preponderante na gestão social dos bairros municipais, a empresa passará a assumir cada vez mais o papel de parceiro nos diferentes programas e projectos de coesão social desenvolvidos pelas autarquias (Câmara e Juntas de Freguesia) e pelas redes da sociedade civil nesses territórios.

Pretende-se assim evoluir de uma visão de certo modo paternalista e assistencialista da empresa, relativamente aos bairros municipais, que teve a sua razão histórica de ser face à enorme quantidade de famílias realojadas, através do PIMP e do PER, para a recentrar naquilo que deverá cada vez mais ser o seu objecto nuclear – a **gestão de proximidade do arrendamento habitacional** municipal naqueles bairros, mantendo naturalmente competências para promover ou participar em parcerias que visem a coesão social desses territórios e a sua inclusão no tecido urbano da cidade, contrariando a criação de guetos nas áreas de realojamento de população carenciada.

Prevê-se ainda que a GEBALIS se substitua à CML na promoção da criação e administração de condomínios nos edifícios parcialmente municipais sob sua responsabilidade, tarefa que já tem vindo a desenvolver. Esta é uma área que exige recursos de proximidade relevantes, já que implica, também ela, uma nova cultura de responsabilidade partilhada pela manutenção e conservação do edificado municipal.

3.4 O Conselho Municipal de Habitação

A política municipal de habitação não tem como único agente a CML, mas sim todas as entidades que de algum modo participam ou interagem no sector da habitação, desde os promotores, construtores e mediadores às associações de inquilinos e senhorios, passando pelas organizações de moradores dos bairros, municipais ou não e pelas cooperativas de habitação.

A criação do Conselho Municipal de Habitação (CMH), prevista nas Grandes Opções do Plano 2011-2014, visou incentivar a participação dos parceiros sociais com acção no sector da habitação, através da circulação de informação e da sua participação efectiva no desenho e concretização das políticas e medidas do Município. O Conselho tem representantes da Câmara, da Assembleia Municipal, da Comissão Arbitral Municipal e

³⁹ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100899,083>

de entidades associativas, nomeadamente representantes de inquilinos, proprietários, sectores da construção, da promoção e da mediação imobiliária, cooperativas de habitação e associações de moradores de bairros municipais e de bairros e zonas de intervenção prioritária de Lisboa, num total de 30 membros.

O Conselho Municipal de Habitação tem ainda como objectivo a realização de debates, a promoção da participação das comunidades locais e das populações em iniciativas tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a emissão de recomendações sobre projectos, iniciativas e políticas de habitação para a cidade que lhe sejam submetidas.

Após a aprovação do regulamento do CMH pelos órgãos municipais no final de 2011⁴⁰, o Conselho foi formalmente constituído com a sua instalação e primeira reunião em 27 de Fevereiro de 2012⁴¹, para debater a proposta de lei de arrendamento apresentada pelo Governo junto da Assembleia da República.

O Conselho voltou a reunir em Setembro de 2012, para apreciar as linhas gerais da alteração da lei de renda apoiada, cuja revisão se previa ser apresentada pelo Governo até final desse ano. Nessa reunião foram também apresentados os novos programas para a habitação lançados pelo município, nomeadamente o Programa Reabilita Primeiro Paga Depois, destinado a promover a reabilitação de imóveis municipais devolutos e em mau estado; o Programa de Renda Convencionada, para criação de bolsas de arrendamento de fracções habitacionais municipais devolutas em bom estado, com valor de arrendamento inferior ao do mercado mas superior ao da renda social; e o Programa de Venda Faseada a Moradores, que se destina a permitir aos moradores em bairros municipais a aquisição das fracções em que habitam em prestações sem juros durante um período máximo de 10 anos.

Na sua terceira reunião, em Março de 2013, foi amplamente discutido o impacto da nova lei do arrendamento na cidade de Lisboa, onde existem, de acordo com o Censo de 2011, mais de 40.000 arrendamentos habitacionais e uma enorme quantidade de arrendamentos comerciais atingidos pela nova lei. O CMH pronunciou-se ainda favoravelmente à criação um **seguro municipal de arrendamento**, previsto pela Câmara Municipal para fazer frente aos efeitos negativos e amplificadores da crise provocados pela aplicação da lei, ficando contudo o parecer final dos conselheiros dependente da redacção concreta do projecto de regulamento para o efeito.

3.5 As associações de moradores e a sua dinâmica organizativa

Tem sido dada especial atenção, no decurso do actual mandato, às associações de moradores, em particular as constituídas por moradores em bairros municipais ou em

⁴⁰ Ver o Regulamento do Conselho Municipal de Habitação em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=404500100531,041>

⁴¹ Ver documentação sobre as várias reuniões do CMH em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=405000,078>

bairros BIP-ZIP, que se consideram agentes imprescindíveis de uma política municipal de habitação assente na proximidade e no respeito pelas necessidades, opiniões e aspirações dos diferentes bairros da cidade.

Para além de consultas sistemáticas a propósito dos novos regulamentos para a habitação, têm sido levadas a cabo, com a colaboração das associações de moradores ou a seu pedido, sessões de esclarecimento dirigidas aos problemas dos respectivos bairros.

Tem-se vindo a registar um número crescente de associações legalmente constituídas. A consciência da necessidade de terem um papel mais activo no desenho das políticas de habitação levou à constituição, em 2011, da Plataforma Moradores Unidos, que reuniu as associações de moradores dos maiores bairros municipais da cidade, e mais tarde à criação da FAMALIS – Federação das Associações da Área Metropolitana de Lisboa, que reúne associações de bairros municipais e não municipais e se constituiu num parceiro imprescindível para qualquer decisão ou legislação na área da habitação, nomeadamente da habitação pública.

A maior parte das acções levadas a cabo nos bairros com processos de regeneração ou regularização cadastral e urbanística em curso só tem sido possível com o empenho e dedicação das respectivas Associações de Moradores, bem como Juntas de Freguesia, o que tem sido uma forma de dar cumprimento a um dos imperativos do artigo 65º da Constituição da República, segundo o qual incumbe ao Estado – neste caso personificado no poder local - “incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais”.

3.6 A importância da Rede Social de Lisboa

Aproveitando a junção do Departamento de Desenvolvimento Social com a Direcção Municipal de Habitação, tem-se desenvolvido um esforço de articulação da política municipal de habitação com a política municipal de desenvolvimento social, com prioridade para o trabalho desenvolvido pela Rede Social de Lisboa.

Foi possível redinamizar a Rede Social de Lisboa⁴², actualmente com 331 membros, e aprovar em Dezembro passado um Plano de Desenvolvimento Social 2013-2015⁴³, em que estão envolvidos uma série de parceiros e em que a CML desempenha um papel muito activo, com destaque para o reforço da rede de respostas sociais na cidade e para a Estratégia para a Pessoa Sem Abrigo.

Foi também possível dar maior apoio e visibilidade ao trabalho das Comissões Sociais de Freguesia, verdadeiras redes de proximidade que procuram responder às carências mais gritantes das respectivas populações, numa lógica de partilha de esforços,

⁴² Ver em <http://lisboasolidaria.cm-lisboa.pt/252000/1/index.htm>

⁴³ <http://lisboasolidaria.cm-lisboa.pt/651000/1/000322,000030/index.htm>

conhecimentos e recursos, extremamente importante para apoio de bairros ou grupos sociais mais vulneráveis.

A Rede Social de Lisboa, em matéria de habitação, desempenha um papel de primeira instância em casos de emergência habitacional, que são para ela encaminhados quando têm uma origem de natureza socio-económica. As situações de emergência decorrentes de sinistros ou catástrofes são atendidas pela Protecção Civil Municipal, que por sua vez também se articula com a Rede Social de Lisboa.

Ao nível de proximidade, está em curso um processo de aproximação do trabalho dos Gabinetes de Bairro da GEBALIS, que também integra a Rede Social de Lisboa, com as Comissões Sociais de Freguesia ou Interfreguesias, de forma a criar sinergias e cruzamento de dados junto dos técnicos que estão no terreno e acompanham directamente as situações de maior vulnerabilidade.

3.7 A participação dos cidadãos na política municipal de habitação

Tem sido apanágio de pelouro da Habitação desenvolver processos participativos tão alargados quanto possível, quer através de modalidades formais de consulta como o Conselho Municipal de Habitação, quer através de um grande empenho na divulgação efectiva e na recolha de opiniões sempre que foi necessário promover consultas públicas, nomeadamente para a identificação dos Bairros BIP-ZIP e para a aprovação de todo o novo quadro regulamentar da Habitação.

Estas consultas públicas, cujos relatórios estão disponíveis no sítio do pelouro da habitação⁴⁴, tiveram no geral elevadas taxas de participação (mais de 1.000 participantes directos, para além dos participantes em sessões específicas), sobretudo quando comparadas com as escassas respostas recolhidas na generalidade das consultas públicas promovidas pela autarquia.

Para este resultado contribuiu o facto de o pelouro ter um sítio próprio na internet, onde é colocada toda a informação das acções levadas a cabo e através do qual é possível participar nas consultas públicas. Esta é uma prática a que pretendemos dar ainda maior desenvolvimento, já que não há participação sem informação e facilidade de acesso à mesma. Por outro lado, a divulgação sistemática, também on-line, de todas as propostas, deliberações e despachos, permite um escrutínio do nosso trabalho, quer pela comunicação social, quer pelos cidadãos em geral, que reputamos essencial.

Mas a questão da participação não se esgota nas consultas públicas. A audição dos moradores para os assuntos do bairro, as audiências de interessados sistemáticas antes de qualquer decisão, a correcção das propostas após as audições realizadas, a convocação de seminários para aprofundar assuntos com especialistas, a tradução em linguagem acessível dos textos normativos e a sua difusão através do boletim da GEBALIS, são exemplos de que uma política municipal de habitação de facto só tem

⁴⁴ Ver em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=3010001>

sentido e só é eficaz se tiver em conta a opinião, a intervenção e a capacidade criativa de todos aqueles a quem ela se dirige.

Estamos num tempo de viragem – das políticas pensadas de cima para baixo, baseadas em organizações de poder hierárquico, para políticas que têm de integrar o impulso de baixo para cima e de **aprender a lidar com heterarquias**, ou redes, que hoje se manifestam das mais diversas formas. Nesse sentido e neste mandato, o pelouro da habitação tem procurado ser um laboratório de inovação social, recorrendo a todos os meios disponíveis, desde a internet ao diálogo directo e à capacitação dos agentes locais. É um caminho a aprofundar no futuro, nomeadamente delegando mais poderes, atribuições, competências e tarefas, quer nas Juntas de Freguesia, quer nas organizações de moradores, já não apenas ao nível de bairro, mas também ao nível de lote ou edifício, incentivando as “comissões de lote” nos imóveis municipais e implementando a co-gestão nos bairros municipais e nos territórios BIP-ZIP.

4. Uma gestão sustentável da habitação municipal

No final de 2011, e no quadro do PVP - Programa de Valorização do Património habitacional municipal, a DMHDS solicitou a um consultor externo, a Urbanguru, a realização de uma estimativa expedita do valor global do património habitacional da CML e a construção de diferentes cenários de intervenção, com uma avaliação estratégica dos seus custos e oportunidades.⁴⁵

Deste trabalho resultou a necessidade de explicitar pelos órgãos políticos do município as funções do património habitacional municipal na estratégia de Lisboa e que peso deve ser atribuído a cada uma dessas várias funções, assim sintetizadas:

- **Geração de recursos financeiros** para contribuir para o reequilíbrio das finanças do Município e/ou para aplicar em outras áreas de competência municipal.
- **Atração de população para a cidade de Lisboa**, numa estratégia de povoamento e revitalização social e económica das áreas centrais, recorrendo a um **forte estímulo ao arrendamento**.
- **Função social** no apoio ao acesso a habitação para agregados familiares sem autonomia financeira suficiente para resolver a necessidade habitacional no mercado;
- Instrumento de **dinamização de processos de reabilitação urbana** e sua importância para a qualidade de vida e atractividade turística e residencial da cidade.

O equilíbrio entre este conjunto de funções é um equilíbrio dinâmico, que varia com os níveis da procura e da oferta no mercado de habitação e com o estado das finanças municipais, mas deve traduzir o primado do direito à habitação e o objectivo assumido pelo PLH de reabilitar Lisboa, atraindo mais pessoas e mais emprego para a cidade.

A receita proveniente dos fogos municipais pode dividir-se, “grosso modo”, em receita proveniente de cobrança de rendas e receita de alienação de fogos municipais.

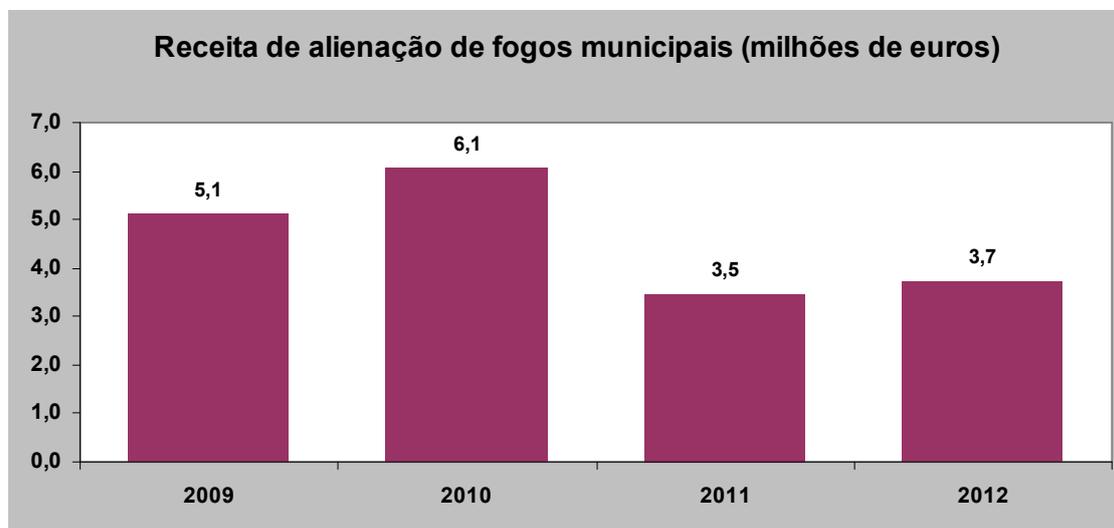
A receita média anual obtida a partir das rendas estima-se em cerca de 21 milhões de euros por ano, dos quais 20 milhões, cobrados pela GEBALIS, constituem receita da empresa e cobrem as despesas de gestão, pequena manutenção, juros de empréstimos contraídos em anos anteriores e amortização do passivo da empresa.⁴⁶

⁴⁵ O Relatório da Urbanguru, intitulado “Estimativa expedita do valor global do património habitacional da CML - Cenários e avaliação estratégica de custos e oportunidades”, de Novembro de 2011, está disponível on-line, anexo à Proposta 679/2011, de 21 de Dezembro, que aprovou o PVP, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100634,029>

⁴⁶ Para uma análise mais detalhada da evolução financeira da GEBALIS veja-se o Relatório de análise de viabilidade económica e financeira, da Ernst&Young, de Julho de 2012, anexo à Proposta 567/2010, de 13 de Outubro, e disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=400800100392,025>

A este montante há que acrescentar a receita de alienação de fogos municipais, que nos dois últimos anos decresceu para valores anuais da ordem dos 3,6 M€, em face da crise e da dificuldade de acesso ao crédito, como se pode ver na figura 17.

Figura 17



A soma destas duas receitas, da ordem dos 25M€, é insuficiente para cobrir as necessidades de manutenção e requalificação do parque habitacional municipal. Só as necessidades de intervenção profunda no edificado dos bairros municipais apontam, como atrás se referiu, para uma despesa anual média de 14 M€, só possível de mobilizar através de financiamento bancário ou programas públicos, nacionais ou comunitários, de reabilitação urbana .

Por outro lado, a função social da habitação de renda subsidiada (na modalidade de renda apoiada ou renda social) traduz-se num apoio estimado de cerca de **75 M€ anuais** (diferença entre a renda técnica, máxima legalmente admitida para estes fogos, e a renda efectivamente cobrada de acordo com os rendimentos das famílias). Este apoio é integralmente suportado pelo município, embora não tenha tradução nas contas municipais, por não ser devidamente registado em parte alguma.

Isto significa que a gestão do parque habitacional municipal é **claramente deficitária**, devendo ser desenvolvidos programas que possam repor alguma sustentabilidade financeira, sem prejuízo da necessária manutenção do objectivo social pretendido.

Quanto à atracção de população para a cidade, a partir da oferta municipal, ela só será possível no quadro de programas abertos a população de fora de Lisboa, circunstância que os programas municipais até 2012 não contemplavam.

De tudo isto resulta a necessidade absoluta de inovar na gestão do património habitacional municipal, de forma a criar programas que permitam colocar no mercado de arrendamento acessível os fogos devolutos municipais e facilitar a alienação dos fogos ocupados em bairros municipais aos respectivos moradores. São estes os

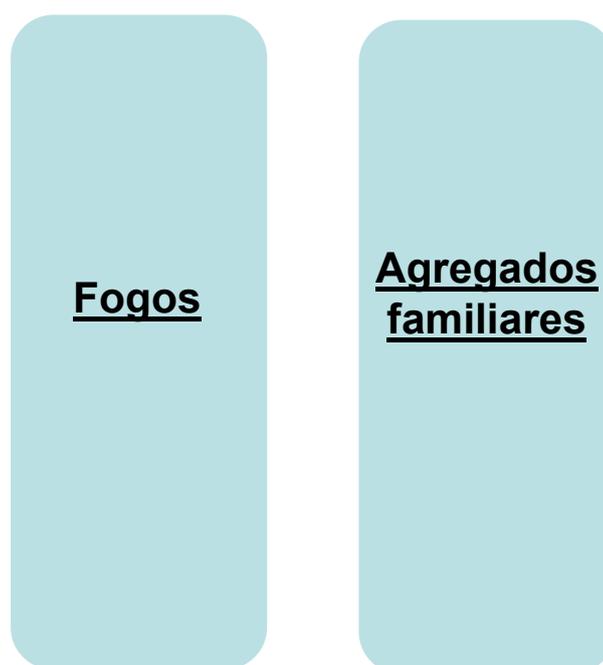
grandes objectivos dos novos programas previstos no PVP e que, após aprovação dos respectivos regulamentos, estão a ser desenvolvidos com sucesso em 2013.

Chama-se a atenção para a necessidade de aprovar a criação em Lisboa do **Fundo Municipal de Urbanização**, previsto na lei de solos (Decreto-lei 794/76, de 5 de Novembro), instrumento que permite que a receita, total ou parcial, de alienação de Património Habitacional municipal seja obrigatoriamente reinvestida na requalificação dos Bairros Municipais e na Habitação Municipal no seu conjunto. Só assim se considera vantajosa, para a política de habitação municipal, a alienação de fogos, devendo ser garantido que essa receita seja direccionada exclusivamente para a amortização da dívida e para novos investimentos em habitação e reabilitação municipal.

4.1 Um modelo dinâmico de gestão patrimonial e social

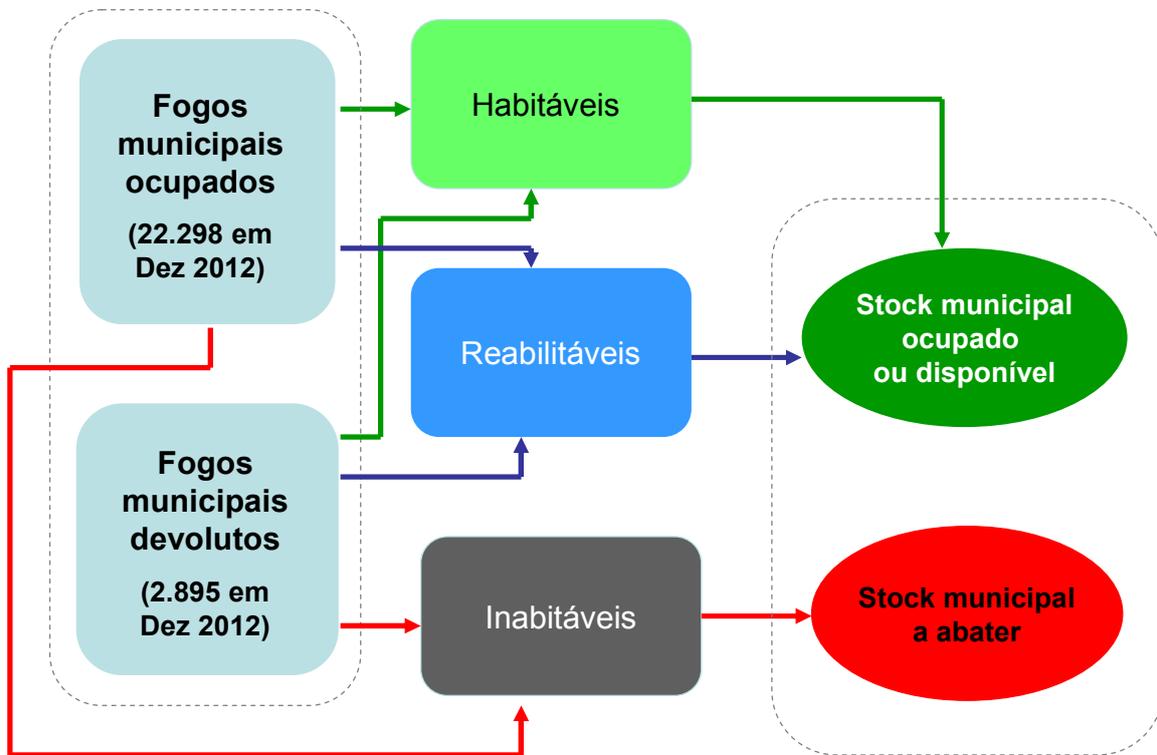
A gestão de um parque habitacional implica sempre considerar dois grandes conjuntos: o conjunto dos fogos e o dos agregados neles residentes.

Figura 18
Esquema base do modelo de gestão



A gestão patrimonial dos fogos municipais é um processo dinâmico que está em constante evolução, dando origem a dois grandes stocks – o das casas habitáveis (ocupadas ou não) e o das casas a abater por falta de condições. As casas a reabilitar vão, após as obras, enriquecer o stock disponível, como esquematizado na figura 19.

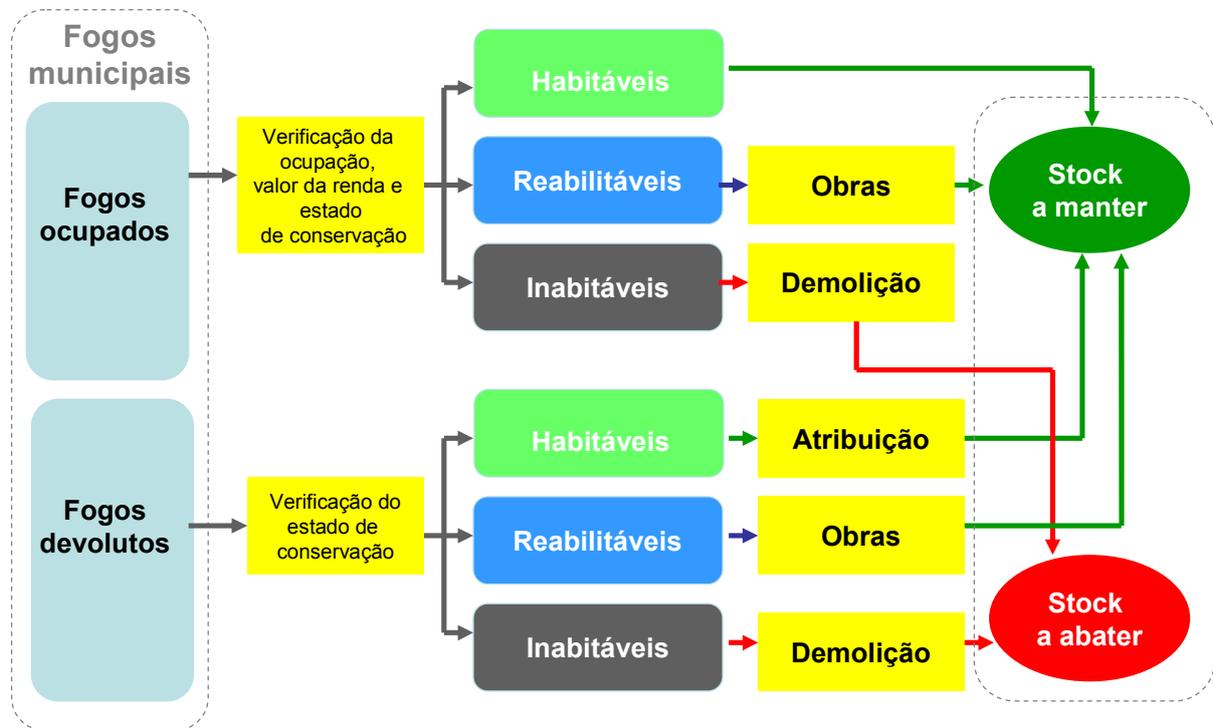
Figura 19
A gestão patrimonial como um processo dinâmico



A gestão patrimonial dos fogos municipais envolve um conjunto de processos morosos que implicam recursos humanos e meios financeiros relevantes e uma permanente articulação com a gestão social, muito exigente, que implica análise socioeconómica caso a caso e consentimento informado dos moradores, bem como transparência e equidade na aplicação das regras regulamentares.

Esta é uma matéria em que neste mandato se processou um enorme salto qualitativo, com a aprovação dos novos regulamentos, a implementação criteriosa e sistemática da sua aplicação e a articulação cuidada entre a DMHDS e a GEBALIS, pondo termo a sucessivos “casos” de arbitrariedade ou falta de transparência e equidade, que em mandatos anteriores marcaram, pela negativa, a gestão da habitação municipal, e facilitando a tarefa dos técnicos envolvidos pelo fornecimento de quadros normativos claros e universais.

Figura 20
Interacção da gestão patrimonial e da gestão social



A gestão social dos fogos municipais, nomeadamente a actualização das rendas em função dos rendimentos e a celebração de contratos de renda apoiada sempre que há mudança de titular ou transferência de fogo, exige o consentimento informado dos agregados familiares, uma adequada repartição dos fogos que vão ficando disponíveis pelas várias necessidades, o cruzamento de vários programas com públicos alvo distintos e uma monitorização permanente.

Uma das questões mais difíceis de resolver tem sido a das ocupações abusivas. As actuais regras exigem que todas as ocupações posteriores a Janeiro de 2010, data em que passou a vigorar o regime de acesso, por concurso, à habitação municipal, sejam alvo de desocupação expedita, com intervenção da Polícia Municipal, tendo-se registado neste mandato 363 desocupações⁴⁷. Os casos de carência socioeconómica detectados são encaminhados para o RRAHM e para a Rede Social. Restam as ocupações anteriores a 2010, estimadas em Dezembro de 2012 num total de 196, que estão a ser tratadas de acordo com as normas do Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais.⁴⁸

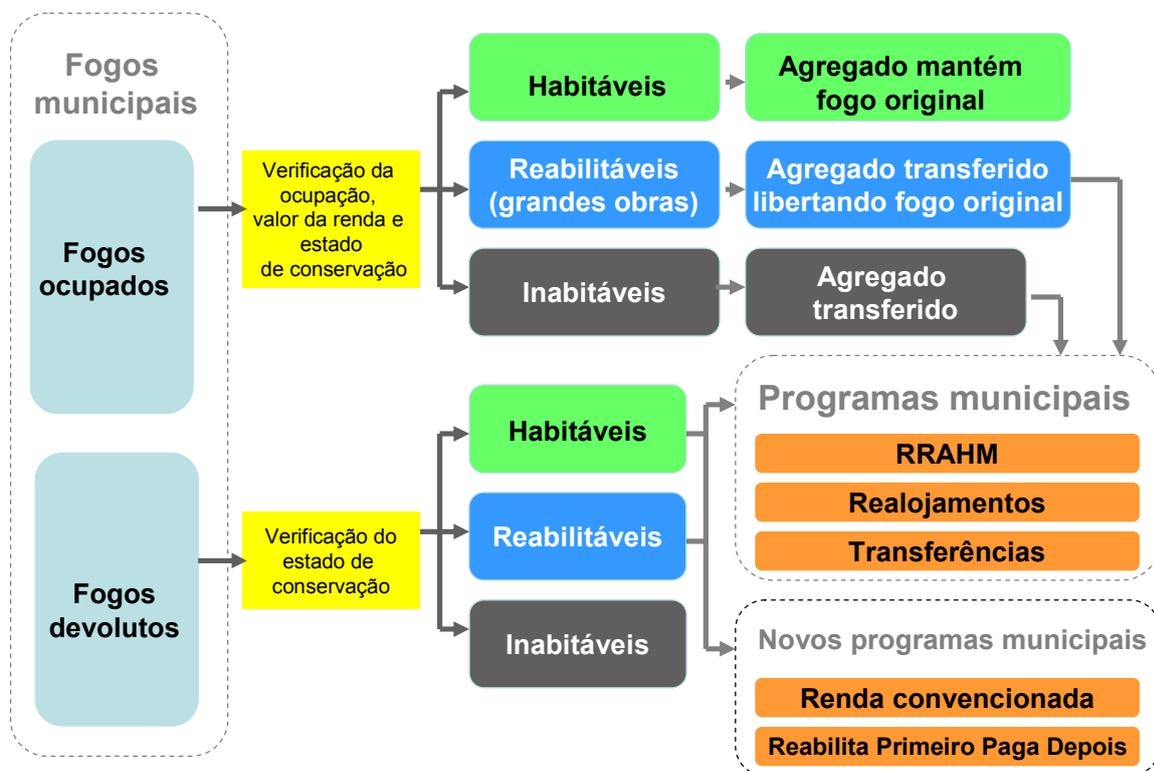
⁴⁷ Ver Quadro 15 no capítulo 5.

⁴⁸ Ver Quadro 1 do capítulo 5.

De registar ainda a constatação de um elevado número de processos de vandalismo, sobretudo em fogos acabados de reabilitar, que têm vindo a determinar a apresentação de queixa-crime pela GEBALIS. Finalmente, não podemos ignorar a crescente realização de “puxadas” ilegais de fornecimento de electricidade, água ou gás, que começam a ser alvo de acções integradas de fiscalização por bairro, numa acção concertada entre GEBALIS, PSP, PM, Regimento de Sapadores Bombeiros e operadoras. Este processo passará a ser acompanhado de forma sistemático pelo pelouro da Protecção Civil, implicando acções de sensibilização junto dos moradores, que serão sempre os melhores “fiscais” do que se passa nos seus bairros e certamente os mais interessados na segurança de pessoas e bens posta em causa pelas “puxadas” ilegais.

Os diferentes programas municipais existentes permitem ir respondendo às diferentes solicitações, sem esquecer que todos os procedimentos têm, além de prazos legais e regulamentares, a necessidade de ser explicados e compreendidos pelos destinatário, para melhor aceitação, cooperação e eficiência na execução. Os casos de conflito, que apesar de tudo persistem, carecem de processos de mediação que os serviços tentam levar a cabo, muitas vezes com a ajuda das associações de moradores e da Rede Social, só remetendo para intervenção coerciva solução judicial em última instância.

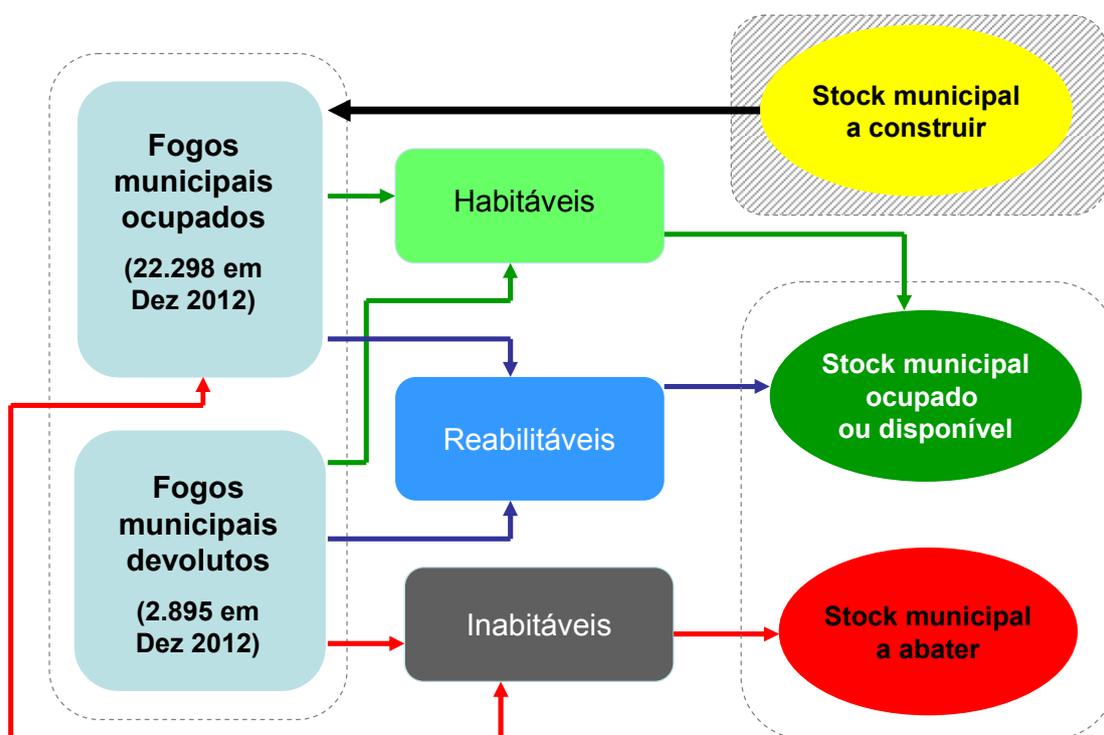
Figura 21
Os diferentes programas municipais



Nota: RRAHM – Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal

Há uma década que a CML deixou de construir habitação social. Está na altura de recomeçar a fazê-lo, sob pena de não renovação do próprio tecido social da cidade. É para esse aspecto que aponta a figura 22. Não se trata de voltar a lançar grandes operações de realojamento, como se fez com o PIMP e o PER, mas sim de substituir habitações municipais inabitáveis, através de processos de regeneração profunda dos bairros mais antigos, com destaque para as chamadas “alvenarias” do Bairro Padre Cruz e do Bairro da Boavista, abrindo espaço para a construção de novos modelos de habitação social, económicos, sustentáveis e energeticamente eficientes, com recurso à reconhecida capacidade de inovação de que a arquitectura portuguesa tem dado repetidas provas,

Figura 22
A necessidade de repor o stock



4.2 A questão dos devolutos

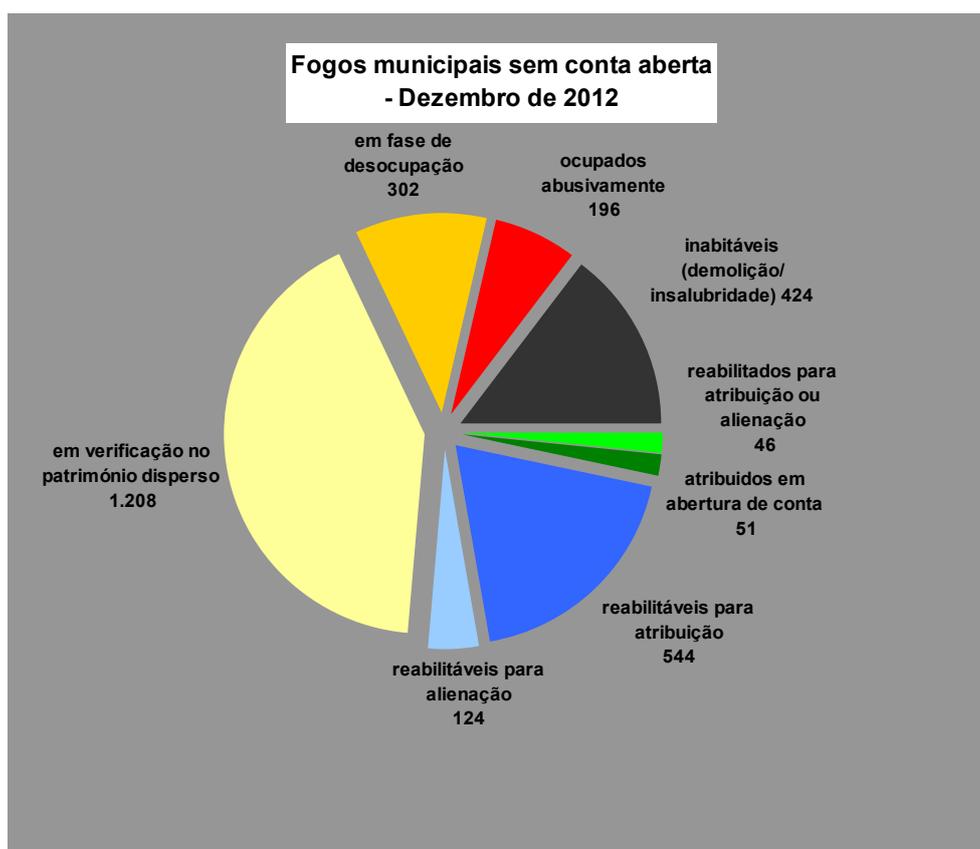
A existência de um elevado número de devolutos municipais, aos quais a CML não conseguia, até 2011, dar resposta eficaz em curto prazo, devido ao seu mau estado de conservação, colocou ao pelouro um grande desafio – o de saber qual a melhor forma de rentabilizar este stock de casas municipais vazias, disponibilizando uma maior oferta de habitação acessível em Lisboa.

Os procedimentos e programas entretanto desenvolvidos permitiram apurar a situação dos 2.895 fogos municipais devolutos ou sem conta aberta em 31 de Dezembro 2012. Esta situação é diferenciada, envolvendo vários serviços da CML e a GEBALIS, sendo que mais de 1.200 fracções (correspondentes a 652 edifícios do

património disperso municipal) estavam em 31 de Dezembro de 2012 em processo de verificação do estado de conservação, situação cadastral e condicionantes urbanísticas, a fim de serem incluídos nos programas municipais adequados.

A figura 23 traduz uma realidade que é ao mesmo tempo uma responsabilidade e uma oportunidade. Os fogos devolutos no património disperso podem e devem ser mobilizados – ou para operações de reabilitação profunda, através do Programa Reabilita Primeiro Paga Depois, quando seja caso disso, ou para reabilitação ligeira e colocação no mercado de arrendamento acessível. Quanto aos devolutos em bairros municipais, estão sistematicamente a ser incluídos nas empreitadas de reabilitação de fracções para nova atribuição. São procedimentos que têm prazos legais e que exigem uma enorme articulação entre os serviços da GEBALIS, da DMHDS e da DMPO. Por outro lado, nem sempre os fogos atribuídos são aceites pelas famílias, por vezes por razões atendíveis (saúde, mobilidade, risco de agressão). É por isso que a gestão patrimonial da habitação municipal é tão complexa e morosa. Mas é imprescindível para podermos dar aos recursos públicos que temos o melhor aproveitamento.

Figura 23
Fogos municipais devolutos e destino previsto em Dezembro de 2012

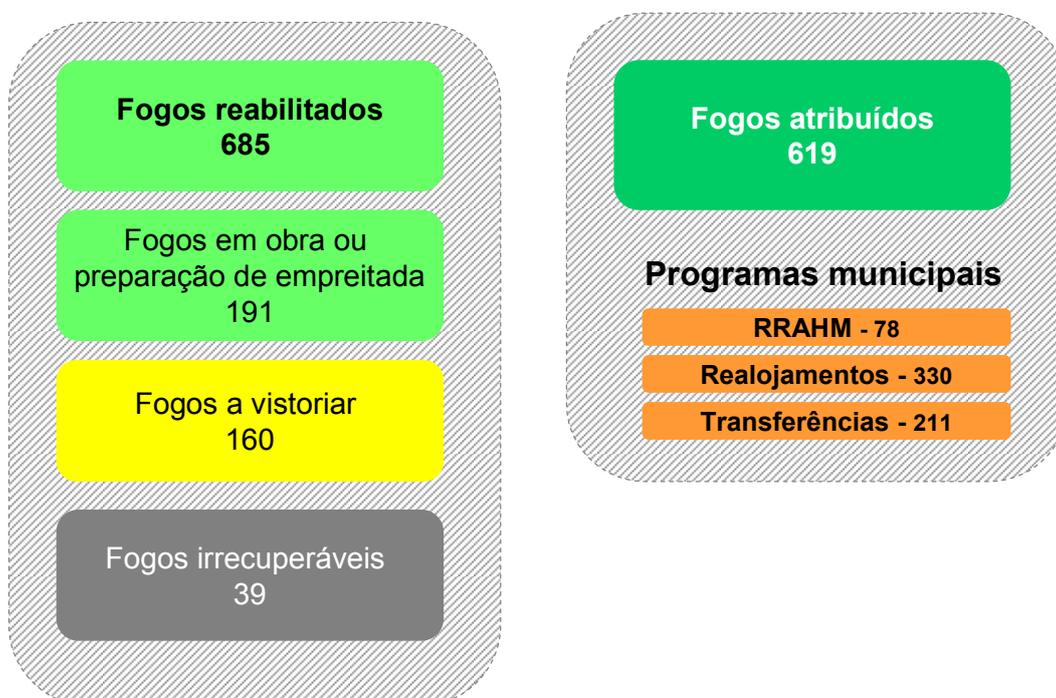


Se for dada continuidade à verificação sistemática da ocupação, agora enquadrada pelo Regulamento de Gestão do Património Habitacional Municipal, e for

providenciado financiamento, quer através de Contratos-Programa com a GEBALIS, quer através de empreitadas lançadas pela CML, como se fez com a intervenção em 500 fracções devolutas até final de 2014, através do PIPARU, será possível aumentar o ritmo de novas atribuições de fracções municipais devolutas reabilitáveis.

No decurso deste mandato, o ciclo **verificação do fogo – vistoria – lançamento de empreitada – conclusão de obra**, relativo ao conjunto de fogos disponíveis, permitiu que, entre DMHDS e GEBALIS, o total de fogos reabilitados tenha sido de 685, estando mais 191 em obra ou preparação de empreitada; quanto ao ciclo **análise dos pedidos – repartição de prioridades - atribuição – entrega de chaves**, relativo às necessidades de habitação, o resultado foi um total de fogos atribuídos de 619, como se pode ver no gráfico seguinte.⁴⁹

Figura 24
Fogos reabilitados e atribuídos entre Novembro de 2009 e Dezembro de 2012



Nota: os fogos irrecuperáveis aqui incluídos são apenas os do património disperso; não incluem as “alvenarias” dos bairros Padre Cruz e Boavista, nem os imóveis devolutos colocados ou a colocar no Programa Reabilita Primeiro Paga Depois.

4.3 A definição de prioridades na atribuição de fogos municipais

Até à entrada em vigor do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, no início de 2010, a atribuição de fogos vagos do património municipal não obedecia ao princípio geral do concurso, sendo a maioria dos fogos disponíveis utilizados para os chamados “desdobramentos”, ou seja, atribuição de mais fogos a

⁴⁹ Para dados mais detalhados consultar o capítulo 5.

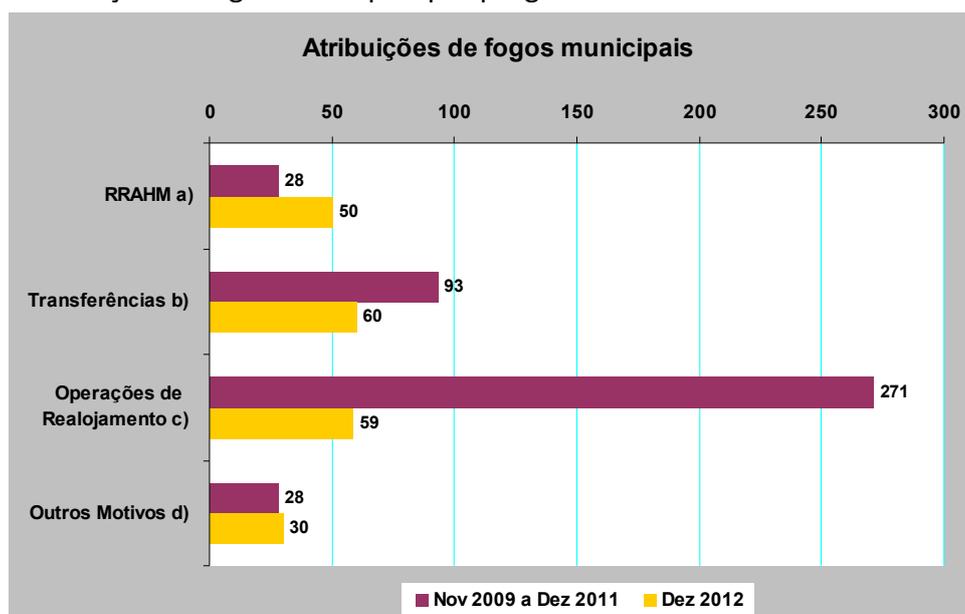
famílias já residentes em habitação municipal para resolução das situações de sobrelotação e crescimento natural.

O RRAHM veio pôr fim a essa prática, mas ao mesmo tempo ficaram pendentes atribuições de mandatos anteriores não concretizadas⁵⁰. Por outro lado, não eram claras as diferenças de competências entre a CML e a GEBALIS, verificando-se que muitas casas ficavam “reservadas” para situações ainda sem despacho final de atribuição. As competências das antigas Unidades de Projecto nas zonas históricas também não estavam claramente delimitadas, tendo sido feitos muitos realojamentos provisórios de inquilinos privados em fogos também privados, sobretudo nos anos de 2004 e 2005, com arrendamentos pagos pela autarquia, supostamente para obras coercivas rápidas que, no entanto, muitas vezes, não se concretizaram ou tiveram enormes atrasos. O total acumulado de rendas privadas suportadas pela CML para realojamentos em fogos particulares ascendia, em 2012, a 13 M€.

Uma das principais tarefas que o pelouro da Habitação teve de levar a cabo foi a de definir prioridades na atribuição de fogos municipais reabilitados, de acordo com as regras do RRAHM e dos novos regulamentos municipais.

A análise da distribuição dos fogos atribuídos neste mandato mostra que nos primeiros dois anos o grosso dos fogos se destinou a operações de realojamento, algumas das quais se arrastavam há muito tempo sem concretização. No ano de 2012 começou alguma inversão desta distribuição dos fogos atribuídos, com muito menor expressão dos processos de realojamento e das transferências e com algum incremento dos fogos atribuídos ao abrigo do RRAHM, que consideramos ainda muito insuficiente para a procura existente.

Figura 25
Atribuição de fogos municipais por programa entre Nov 2009 e Dez 2012



⁵⁰ Ficaram pendentes de mandatos anteriores 72 atribuições de fogos, das quais 52 sem indicação de fogo em concreto a atribuir e 20 com fogo indicado mas que não se concretizaram.

Temo-nos defrontado contudo com algumas dificuldades na atribuição por concurso através do RRAHM. Para além da grande diferença entre procura e oferta, dado que no final de 2012 havia 1.879 pedidos homologados pendentes, face às escassas dezenas de fogos que foram atribuídos via RRAHM nesse ano, constata-se que há uma margem elevada de **desistências ou impropriedades** na fase de entrega de documentos por parte dos candidatos ao RRAHM e também um elevado número de **recusas**, nomeadamente relacionadas com a má imagem de certos bairros municipais.

Esta é uma questão difícil de resolver, que passará por uma revisão do próprio RRAHM no próximo mandato, no sentido de os fogos a atribuir serem repartidos por bolsas distintas consoante a localização geográfica (de acordo com os novos limites de freguesia, por exemplo, ou com as áreas das Unidades de Intervenção Territorial) a fim de evitar uma atribuição “cega” para zonas da cidade em que as famílias candidatas não têm raízes nem apoios. Mas também é preciso melhorar substancialmente as condições de segurança e a imagem de alguns bairros municipais mais estigmatizados.

A afinação dos critérios de atribuição e uma cada vez menor necessidade de acorrer a situações do passivo de carências habitacionais antigas não resolvidas, ou mal resolvidas, deverá permitir tornar a atribuição RRAHM, que implica concurso, no modo mais relevante de atribuição de fogos municipais de renda apoiada. O ideal será que no futuro a Câmara Municipal possa **definir anualmente as metas a atingir** em cada um dos diferentes modos de atribuição de casas municipais, tendo em conta a previsão de fogos disponíveis e as necessidades da procura.

4.4 Monitorização sistemática – definição e actualização de indicadores

A quantidade de fogos municipais, a diversidade de programas, a exiguidade de recursos e a pluralidade de agentes fazem com que seja absolutamente necessário monitorizar sistematicamente o que se faz e o que acontece no património habitacional municipal.

Com esse fim foram recolhidos e consolidados indicadores de gestão e actividade por parte da DMHDS e da GEBALIS. É um trabalho que carece de aprofundamento e melhor consolidação, com definição exacta dos conceitos utilizados nas medições efectuadas. Por outro lado, e como já foi dito, a gestão do património habitacional municipal é um processo dinâmico, suportado por aplicativos informáticos actualizados com muita frequência por utilizadores distintos, o que se traduz na variação praticamente diária de muitos dos indicadores referenciados. Daí a importância de ter sempre em conta a data de referência dos dados, bem como a entidade gestora que lhes deu origem (DMHDS ou GEBALIS).

O capítulo 5 apresenta os indicadores recolhidos, para o período deste mandato decorrido até Dezembro de 2012. É objectivo do pelouro que estes indicadores possam ser actualizados trimestral ou, pelo menos, anualmente, a fim de poder ser avaliado o percurso realizado, identificadas as situações que carecem de maior prioridade e tomadas providências nesse sentido.

Os indicadores estão repartidos em cinco grandes grupos:

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

B - indicadores de gestão de Espaços Não Habitacionais municipais

C - indicadores relativos a programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades

D – bolsas de fogos para novos programas – previsões para 2013

E – sínteses dos indicadores

Para além destes indicadores, que retratam a situação e o trabalho realizado, pretende-se desenvolver indicadores comparativos que venham a permitir uma análise de “benchmarking”, em termos nacionais e europeus, da política municipal de habitação de Lisboa.

5. Indicadores da política municipal de habitação no actual mandato

Apresentam-se neste capítulo os indicadores apurados entre a CML e a DMHDS, entre as datas de referência de Novembro de 2009 (início do mandato) e 31 de Dezembro de 2012. Os indicadores seleccionados são os seguintes:

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

- A1- identificação de fracções ocupadas e devolutas – quadros 1 e 2
- A2 - tipos de vínculo – quadro 3
- A3 - atribuição de fogos – quadros 4 e 5
- A4 – pedidos de fogos municipais – quadro 6
- A5 – indemnizações atribuídas - quadro 7
- A6 - subsídios de arrendamento – quadros 8 e 9
- A7 - alienação de fogos municipais – quadros 10 e 11
- A8 – rendas – quadros 12 e 13
- A9 - verificação da ocupação e da condição de recursos – quadro 14
- A10 - desocupações e reentrada de fogos na posse da CML – quadro 15
- A11 - obras em fogos municipais – quadros 16 e 17
- A12 - gestão de condomínios – quadro 18

B - indicadores de gestão de Espaços Não Habitacionais municipais

- B1 - identificação e ocupação – quadro 19
- B2 - fins a que se destina a ocupação – quadro 20
- B3 – pedidos – quadro 21
- B4 – atribuições – quadro 22
- B5 – desocupações – quadro 23
- B6 – indemnizações atribuídas – quadro 24

C - indicadores relativos a programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades

- C1 - Protocolo de delegação de competências em J. de Freguesia – quadro 25
- C2 - Programa BIP-ZIP – quadro 26
- C3 - Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE – quadro 27

D – Previsões para 2013 – novos programas

- D1- Bolsas de fogos para novos programas – quadro 28

E – Quadros-síntese dos indicadores

- E1 – Resumo do Património Municipal – 31 Dez 2012 – quadro 29
- E2 – Síntese dos indicadores A1 a A6 (gestão do património habitacional municipal) – quadro 30
- E3 – Síntese dos indicadores A7 a A12 (gestão do património habitacional municipal) – quadro 31
- E4 – Síntese dos indicadores B (gestão de Espaços Não Habitacionais municipais) – quadro 32
- E5 - Síntese dos indicadores C (programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades) – quadro 33

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A1- identificação de fracções ocupadas e devolutas

Quadro 1

Principais Actividades	DMHDS e GEBALIS	
	2011	2012
Gestão Patrimonial		
Nº de Bairros Municipais (a)	73	73
Nº Total de de Fracções Habitacionais	26.514	25.893
Nº Total de Fracções Habitacionais Ocupadas	24.382	22.998
Nº Total de de Fracções sem Conta Aberta	2.132	2.895
Nº de Fracções para Futura Reabilitação	(d)	230
Nº de Fracções a Alienar para Reabilitação (Programa Reabilita Primeiro Paga Depois - RPPD) (b)		124
Nº de Fracções em Empreitada de Reabilitação/Reabilitadas para Atribuição		314
Nº de Fracções em Programa Renda Convencionada (b)		32
Nº de Fracções Reabilitadas para Alienação (c)		14
Nº de Fracções em Verificação para Integração em Programas de Arrendamento e Alienação		1.208
Nº de Fracções para Demolição		407
Nº de Fracções Emparedadas por Insalubridade		17
Nº de Fracções para Remoção de Bens e Cumprimento de Prazos dos Editais		302
Nº de Fracções Atribuídas em Processo de Abertura de Conta		51
Nº de Fracções Ocupados Abusivamente		196

(a) - vide *Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal e nos Devolutos Municipais* (PIEPHM), aprovado pela CML em 22 de Junho, através da proposta 344/2011.

(b) - Programa a iniciar em 2013

(c) Concurso de venda a jovens por sorteio

(d) - O enquadramento dos critérios de classificação das fracções sem conta aberta não tem correspondência entre o ano de 2011 e 2012.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A1- identificação de fracções ocupadas e devolutas

Quadro 2

Fogos municipais devolutos ou sem conta aberta			
Situação e destino previsto em 31.12.2012			
	número	%	notas
reabilitados para atribuição ou alienação	46	1,6%	a)
atribuídos em fase de abertura de conta	51	1,8%	
reabilitáveis para atribuição	544	18,8%	b)
reabilitáveis para alienação	124	4,3%	c)
em verificação no património disperso	1.208	41,7%	d)
em fase de desocupação/remoção de bens	302	10,4%	e)
ocupados abusivamente	196	6,8%	
inabitáveis (demolição/insalubridade)	424	14,6%	
Total	2.895	100,0%	

- a) Programas Alienação a Jovens e Renda Convencionada
- b) RRAHM, realojamentos, transferências
- c) Programa Reabilita Primeiro Paga Depois
- d) Para arrendamento, alienação ou demolição
- e) Remoção de Bens e Cumprimento de Prazos dos Editais

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A2 - tipos de vínculo

Quadro 3

Principais Actividades	2011			2012		
	DMHDS	GEBALIS	Total	DMHDS	GEBALIS	Total
Tipos de vínculo						
Regime de cedência precária	1.350	22.114	23.464	1.023	20.635	21.658
Contrato de arrendamento - NRAU	654	(c)	654	525	0	525
Regime de renda apoiada	41	223	264	182	568	750
Arrendamento convencionado	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)
Acordo temporário de realojamento - fogos municipais	0	0	0	0	65	65
Outros (atribuição sob condição suspensiva, comodatos, etc.)	0	0	0	0	0	0
Subtotal (fogos municipais)	2.045	22.337	24.382	1.730	21.268	22.998
Fogos particulares arrendados pela CML (b)	203	0	203	184	0	184
Total tipos de vínculo	2.248	22.337	24.585	1.914	21.268	23.182

(a) - Não se aplica em 2012, projecto com início em 2013

(b) - Corresponde a fogos privados de arrendamento não contabilizados nos fogos municipais do património disperso

(c) - No ano de 2011, os contratos de arrendamento NRAU da GEBALIS foram incluídos nos contratos de arrendamento de renda apoiada

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A3 - atribuição de fogos

Quadro 4

Principais Actividades	Novembro de 2009 a Dezembro de 2011			2012			Total		
	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Atribuições de Fogos									
RRAHM (Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal)	28	0	28	50	0	50	78	0	78
Subtotal RRAHM	28	0	28	50	0	50	78	0	78
Transferências Definitivas									
Degradação de habitação incompatível com a sua ocupação	12	16	28	3	17	20	15	33	48
Subocupação da habitação por contracção do agregado		7	7		1	1	0	8	8
Prédio com mais de 75% de fracções alienadas em que o arrendatário não tenha exercido o direito de aquisição			0			0	0	0	0
No âmbito de projectos para rentabilização do património			0	1		1	1	0	1
Outras situações previstas na Lei		50	50	3	27	30	3	77	80
Subtotal Transferências Definitivas	12	73	85	7	45	52	19	118	137
Transferências Provisórias									
Situações de emergência		2	2			0	0	2	2
Saúde pública			0		1	1	0	1	1
Problemas de saúde		2	2			0	0	2	2
Degradação da habitação incompatível com a sua ocupação		1	1	5	1	6	5	2	7
Segurança de pessoas e bens			0			0	0	0	0
Situações de extrema gravidade social com risco para a integridade física		3	3		1	1	0	4	4
Subtotal Transferências Provisórias	0	8	8	5	3	8	5	11	16
Operações de Realojamento									
Situações de emergência (inundações, incêndios e outras catástrofes naturais)	41		41			0	41	0	41
Realojamentos decorrentes de operações urbanísticas	98	62	160	38	3	41	136	65	201
Saúde pública e segurança de pessoas e bens (ruínas de edifícios municipais)	70		70	18		18	88	0	88
Subtotal Operações de Realojamento	209	62	271	56	3	59	265	65	330
Outros Motivos									
Regularização - Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais (RDHM)			0		3	3	0	3	3
Transferência de fogos de arrendamento para fogos municipais	12		12	21		21	33	0	33
Execução de acto administrativo através da formalização da atribuição de habitação	9	7	16	2	4	6	11	11	22
Subtotal Outros Motivos	21	7	28	23	7	30	44	14	58
Total de Atribuições com Entrega de Chaves	270	150	420	141	58	199	411	208	619

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A3 - atribuição de fogos - síntese

Quadro 5

Atribuições de fogos	Nov 2009 a Dez 2011	Dez 2012	Total
Atribuições de fogos			
RRAHM a)	28	50	78
Transferências b)	93	60	153
Operações de Realojamento c)	271	59	330
Outros Motivos d)	28	30	58
Total de Atribuições	420	199	619

a) Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (concurso)

b) Definitivas e provisórias

c) Corredor da Morte, Bairro da Liberdade, Parque dos Artistas de Circo, Bairro Padre Cruz, ruínas de fogos municipais e outras situações de emergência

e) Regularizações, transferências de fogos particulares para fogos municipais e cumprimento de despachos anteriores

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A4 - Pedidos de fogos municipais ao abrigo do RRAHM

Quadro 6

Principais Actividades	Dezembro de 2009 a Dezembro de 2011			2012		
	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal
Pedidos de Habitação Social						
Pedidos de habitação municipal ao abrigo do RRAHM entrados (a)	9.159	(b)	9.159	3.795	(b)	3.795
Pedidos de habitação municipal ao abrigo do RRAHM pendentes válidos (candidaturas homologadas)	(b)	(b)	(b)	1.879	(b)	1.879

(a) RRHAM - Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal

(b) - Não se aplica

Nota: Não se aplica o somatório de pedidos de Dez 2009 a Dez 2012, porque têm de ser renovados anualmente, sob pena de deserção. O número relevante é o de candidaturas pendente válidas.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A5 - Indemnizações e apoios financeiros para auto-realojamento

Quadro 7

Principais Actividades	Novembro de 2009 a Dezembro	2012	Total
	DMHDS	DMHDS	DMHDS
Indemnizações Habitacionais			
Indemnizações (nº de agregados)	39	2	41
Valor Pago (euros)	809.113	1.704	810.817
Apoios financeiros			
Apoios financeiros (nº agregados)	(a)	9	9
Valor Pago (euros)	(a)	8.853	8.853

Nota: As indemnizações são montantes atribuídos de uma só vez em alternativa ao realojamento; os apoios financeiros para auto-realojamento são montantes atribuídos mensalmente.

(a) - Não se aplica; até 2012 estes apoios eram pagos pela DMCRU.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A6 - Subsídios de arrendamento suportados pela CML (a)

Quadro 8

Principais Actividades		Setembro de 2010 a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Subsídios de Arrendamento										
Subsídio Municipal de Arrendamento	Nº de subsídios	(b)								
	Valor pago (euros)									
PROHABITA	Nº de contratos de arrendamento	30	(a)	30	30	(a)	30	30	(a)	30
	Encargo da CML (euros)	254.400	(a)	254.400	207.000	(a)	207.000	461.400	(a)	461.400
	Comparticipação do IRHU (euros)	37.455	(a)	37.455	30.450	(a)	30.450	67.905	(a)	67.905

(a) Não se considera neste quadro o facto de as rendas sociais e apoiadas serem também uma forma de subsídio, já que a CML suporta a diferença entre a renda técnica e renda efectivamente paga, num montante anual estimado em 75M€. Também não se incluíram aqui as rendas de fogos privados suportadas pela CML para realojamentos provisórios em caso de obras coercivas.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A6 - subsídios de arrendamento suportados pela CML

Quadro 9

Situação em Março de 2013	Fogos	Total mensal das rendas em euros	Total anual em euros
Rendas de fogos privados suportadas pela CML			
Fogos com contratos de arrendamento activos, suportados pela CML	155	99.982	1.199.784
Da reponsabilidade da antiga DMH	80	56.013	672.156
Da responsabilidade das antigas UT	44	25.537	306.444
Do programa PROHABITA (co-financiado pelo IHRU) (b)	31	18.432	221.184
Rendas de fogos privados já rescindidas pela CML			
Fogos cujo contrato de arrendamento foi rescindido pela CML	127	85.714	1.028.568
Da reponsabilidade da antiga DMH	94	67.053	804.636
Da responsabilidade das antigas UT	33	18.661	223.932

(a) Valores médios dos arrendamentos por tipologias: T1 - 533€; T2 - 684€; T3 - 764€; T4 - 749€

(b) Há discrepância entre os valores indicados nos quadros 8 e 9, por terem sido apurados em datas diferentes

Nota: o encargo acumulado suportado pela CML em rendas de fogos privados para realojamento ascendia, em Dez 2012, a 13 Milhões de euros

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A7 - Alienação de fogos municipais

Quadro 10

Principais Actividades		Novembro de 2009 a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Alienações										
Nº de fogos colocados em alienação	Alienação de fogos vagos	(a)	(a)	(a)	26	(a)	26	26	(a)	26
	Alienação a moradores	3.750	(a)	3.750	2.404	(a)	2.404	6.154	(a)	6.154
Nº de fogos alienados (alienação directa)		399	(a)	399	114	(a)	114	513	(a)	513
Valor recebido (euros)		10.908.444	(a)	10.908.444	3.721.687	(a)	3.721.687	14.630.131	(a)	14.630.131
Nº de fogos colocados em alienação faseada		(a)	(a)	(a)	(b)	(a)	(b)	(b)	(a)	(b)
Nº de fogos alienados - alienação faseada		(a)	(a)	(a)	(b)	(a)	(b)	(b)	(a)	(b)
Valor recebido (euros)		(a)	(a)	(a)	(b)	(a)	(b)	(b)	(a)	(b)

(a) - Não se aplica

(b) - Não se aplica em 2012, projecto com início em 2013

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A7 - Alienação de fogos municipais

Quadro 11

	2009	2010	2011	2012	Total
Nº de fogos colocados em alienação	1.517	2.089	1.664	2.404	7.674
Nº de fogos alienados	99	202	148	114	563
Valor recebido (euros)	5.129.971	6.072.810	3.454.036	3.721.687	18.378.504

Nota: a diferença entre o total do quadro 10 (14.630.131€) e o total do quadro 11 (18.378.504€) deriva de no quadro 11 estarem assinalados todos os fogos alienados em 2009, desde Janeiro e não apenas desde Novembro, quando começou o actual mandato.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A8 - Rendas

Quadro 12

Principais Actividades	GEBALIS 2010	2011			2012			
		DMHDS	GEBALIS	Total	DMHDS	GEBALIS	Total	
Rendas								
Valor da emissão prevista (euros)	21.011.270	(a)	21.745.775	21.745.775	1.282.086	20.475.720	21.757.806	
Valor da emissão efectiva (euros)	20.859.835	(a)	20.417.279	20.417.279	927.179	20.282.868	21.210.047	
Débitos de renda acumulado (euros)	Bairros municipais	22.317.299	(d)	25.489.477	25.489.477	(d)	29.080.072	29.080.072
	Património disperso	(d)	1.517.038	(d)	1.517.038	1.567.503	(d)	1.567.503
Total de débitos de renda (euros)		22.317.299	1.517.038	25.489.477	27.006.515	1.567.503	29.080.072	30.647.575
Débitos em acordo (euros)	(a)	58.680	4.462.783	4.521.463	16.509	4.714.090	4.730.599	
Débitos recuperados (euros)	2.169.569	(c)	2.288.994	2.288.994	(c)	2.075.020	2.075.020	
Nº de acordos de pagamento	(a)	30	1.660	1.690	22	1.588	1.610	
Renda média (euros)	(a)	(a)	81,12	(a)	61,75	80,22	78,83	

(a) Dados não disponíveis

(b) Programa com início em 2013

(c) Valores em apuramento

(d) - Não se aplica

Nota: o total de débitos de renda acumulados na GEBALIS inclui débitos anteriores a 1995, data de constituição da empresa, relativos a bairros cuja gestão foi confiada à empresa já com passivo de rendas acumulado

A8 - Rendas

Quadro 13 - Pedidos de Redução

TIPO	2009	2010	2011	2012	Total acumulado
Anulação Dívida	104.192 €	80.942 €	113.145 €	70.278 €	368.557 €
Redução Pontual Renda	1.312.964 €	1.448.415 €	1.554.322 €	1.321.243 €	5.636.944 €
Redução Renda	93.064 €	145.641 €	196.089 €	206.391 €	641.185 €
TOTAL	1.510.220 €	1.674.998 €	1.863.556 €	1.597.912 €	6.646.686 €

Fonte: Gebalis 31.12.2012

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A9 - Verificação da ocupação e da condição de recursos

Quadro 14

Principais Actividades	Março a Dezembro de 2011			2012			Total		
	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Verificação da Ocupação e da Condição de Recursos									
Ofícios enviados - Prova de vida	12.362	(a)	12.362	6.059	4.750	10.809	18.421	4.750	23.171
Processos Concluídos	Actualização de agregado e renda	0	5.081	5.081	24	1.211	1.235	24	6.292
	Alteração do regime (cedência precária para renda apoiada)	0	220	220	180	160	340	180	380
	Total Processos Concluídos	0	5.301	5.301	204	1.371	1.575	204	6.672
Total de Processos em Fase de Instrução	1.679	920	2.599	1.354	426	1780	3.033	1.346	4.379
Celebração de Contratos de Renda Apoiada									
Morte ou ausência definitiva do titular		35	35	193	66	259	193	101	294
Renúncia do direito à titularidade		6	6		3	3	0	9	9
Separação de facto, divórcio ou cessação da união de facto		1	1		5	5	0	6	6
Total Celebração de Contratos de Renda Apoiada	0	42	42	193	74	267	193	116	309

(a) - Não se aplica

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A9 - Verificação da ocupação e da condição de recursos

Quadro 14

Principais Actividades		Março a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Verificação da Ocupação e da Condição de Recursos										
Ofícios enviados - Prova de vida		2.040	10.302	12.342	6.059	4.750	10.809	8.099	15.052	23.151
Processos Concluídos	Actualização de agregado e renda	0	5.081	5.081	135	1.211	1.346	135	6.292	6.427
	Alteração do regime (cedência precária para renda apoiada)	0	220	220	180	160	340	180	380	560
	Total Processos Concluídos	0	5.301	5.301	315	1.371	1.686	315	6.672	6.987
Total de Processos em Fase de Instrução		1.679	920	2.599	1.354	426	1780	(a)	(a)	(a)
Celebração de Contratos de Renda Apoiada										
Morte ou ausência definitiva do titular			35	35	193	66	259	193	101	294
Renúncia do direito à titularidade			6	6		3	3	0	9	9
Separação de facto, divórcio ou cessação da união de facto			1	1		5	5	0	6	6
Total Celebração de Contratos de Renda Apoiada		0	42	42	193	74	267	193	116	309

(a) - Os valores a considerar são os de 2012

Nota: A verificação sistemática da ocupação e da condição de recursos para todos os fogos e inquilinos municipais foi iniciada em Março de 2011, através do Despacho 3/GVHR/2011- Casas para quem precisa, publicado no BM nº 888, de 24 de Fevereiro de 2011. Os valores deste quadro referem-se aos resultados do trabalho desenvolvido no quadro desse despacho. Há mais processos concluídos e em fase de instrução resultantes de iniciativas anteriores, nomeadamente para o Património Disperso ou para pedidos dos próprios moradores, quer na DMHDS quer na GEBALIS.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A10 - Desocupações e reentrada de fogos na posse da CML

Quadro 15

Principais Actividades	Novembro de 2009 a Dezembro de 2011			2012			Total		
	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Desocupações e reentrada de fogos na posse da CML (a)									
Desocupações expeditas pela PM	8	280	288	3	72	75	11	352	363
Despejos, cancelamentos de conta e reentradas de chaves de fogos	24	284	308	37	175	212	61	459	520
Total	32	564	596	40	247	287	72	811	883

(a) - Em cada um dos anos considerados, houve fogos vagos desocupados mais do que uma vez, pelo que o total de fogos reentrados nos 3 anos é inferior a 883.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A11 - obras em fogos municipais

Quadro 16

Intervenções de reabilitação de fogos municipais		Novembro de 2009 a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
DMPO - património disperso (valores acumulados) - obras financiadas com capitais próprios										
Fracções habitacionais na DMPO (em preparação de empreitada)		(a)	(a)	(a)	17	(a)	17	17	(a)	17
Fracções habitacionais em obra		(a)	(a)	(a)	0	(a)	0	0	(a)	0
Fracções habitacionais reabilitadas		(a)	(a)	(a)	11	(a)	11	11	(a)	11
Total de fracções intervencionadas					28	(a)	28	28	(a)	28
DMPO - 500 Fracções - Bairros Municipais (valores acumulados) - obras financiadas através do PIPARU										
Fracções em empreitada	Reabilitados	(b)	(b)	(b)	149	(a)	149	149	(a)	149
	Em procedimento na DEPS	(b)	(b)	(b)	127	(a)	127	127	(a)	127
	Em obra	(b)	(b)	(b)	39	(a)	39	39	(a)	39
Fracções em preparação de empreitada na DMHDS		(b)	(b)	(b)	25	(a)	25	25	(a)	25
Fracções a vistoriar		(b)	(b)	(b)	160	(a)	160	160	(a)	160
Total PIPARU 500 fracções					500	(a)	500	500	(a)	500
Fracções vistoriadas sem inclusão em empreitada (c)		(b)	(b)	(b)	39	(a)	39	39	(a)	39
Contratos Programa CML/GEBALIS e outros fogos reabilitados pela GEBALIS										
Fogos reabilitados	Contratos Programa CML/GEBALIS (d)	(a)	237	237	(a)	45	45	(a)	282	282
	Outros fogos reabilitados (d)	(a)	221	221	(a)	22	22	(a)	243	243
	Total de fogos reabilitados	(a)	458	458	(a)	67	67	(a)	525	525
Total de fogos reabilitados (PIPARU/DMPO, PIPARU 500 fracções, Contratos Programa e outros)		(a)	458	458	(a)	67	227	(a)	525	685

(a) Não se aplica

(b) A reabilitação de 500 fracções através do PIPARU só arrancou em 2012, após aprovação dos aditamentos ao Programa.

(c) Fracções com necessidade de reabilitação profunda, muito morosa ou com necessidade de intervenção em espaços comuns.

(d) Nos fogos reabilitados pela GEBALIS foram consideradas todas as intervenções, incluindo as correspondentes a furtos e a vandalismo.

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A11 - obras em fogos municipais

Quadro 17

Pequenas Intervenções		2012		
		DMHDS	GEBALIS	Total
Intervenções GOPI (a)				
Nº de intervenções solicitadas		573	(b)	573
Nº de intervenções em execução		145	(b)	145
Nº de intervenções em análise		155	(b)	155
Nº de intervenções resolvidas		273	(b)	273
Intervenções GEBALIS				
Elevadores	Nº de intervenções resolvidas	(b)	835	835
	Valor total (euros)	(b)	1.598.487	1.598.487

(a) O GOPI é o sistema de gestão de ocorrências e pedidos de intervenção da CML

(b) Não se aplica

A - indicadores de gestão do património habitacional municipal

A12 - Gestão de condomínios

Quadro 18

Intervenções GEBALIS			
Condomínios	Nº de condomínios	675	675
	Custos Líquidos (euros)	622.024	622.024

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais (ENH) municipais

B1 - Identificação e ocupação

Quadro 19

Situação		Maio a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Espaços Não Habitacionais										
Situação dos Espaços Não Habitacionais (d)	Ocupados	(a)	(a)	(a)	394	1.118	1.512	394	1.118	1.512
	Vagos	(a)	(a)	(a)	150	254	404	150	254	404
	Total de ENH	(a)	(a)	(a)	544	1.372	1.916	544	1.372	1.916

(a) - Dados não disponíveis; os ENH só passaram para a responsabilidade da DMHDS na sequência da reestruturação orgânica de 2011

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais municipais

B2 - Fins a que se destinam

Quadro 20

Utilização		2012
		Total
Espaços Não Habitacionais		
Utilização dos Espaços Não Habitacionais (a)	Sociais	644
	Comerciais	511
	Sem classificação de actividade	357
	Total de ENH ocupados	1.512

(a) - Dados recolhidos no PVP - Programa de Valorização do Património, anexo à Proposta 679/2011, de Dezembro de 2011

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais municipais

B3 - Pedidos

Quadro 21

Pedidos de Espaços Não Habitacionais		Maio a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Espaços Não Habitacionais										
Pedidos de Espaços Não Habitacionais	Sociais	102	(a)	102	107	(a)	107	209	(a)	209
	Comerciais	38	(a)	38	62	(a)	62	100	(a)	100
	Outras Áreas de Actividade	2	(a)	2	0	(a)	0	2	(a)	2
	Total de pedidos entrados	142	(a)	142	169	(a)	169	311	(a)	311

(a) - Não se aplica, os pedidos são feitos à CML ao abrigo do Regulamento de Atribuição de Apoios do Município de Lisboa

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais municipais

B4 - Atribuições

Quadro 22

Atribuições de Espaços Não Habitacionais		Maio a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Espaços Não Habitacionais										
Atribuições de Espaços Não Habitacionais (b)	Sociais	10	(a)	10	22	(a)	22	32	(a)	32
	Comerciais	8	(a)	8	2	(a)	2	10	(a)	10
	Total de atribuições	18	(a)	18	24	(a)	24	42	(a)	42

(a) - Não se aplica, os pedidos são feitos à CML ao abrigo do Regulamento de Atribuição de Apoios do Município de Lisboa

(b) - Do total das 18 atribuições de Espaços Não Habitacionais, 6 foram efectuadas pela DMHDS desde Maio de 2011 (data da reestruturação da CML)

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais municipais

B5 - Desocupações

Quadro 23

Situação		Maio a Dezembro de 2011			2012			Total		
		DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Subtotal	DMHDS	GEBALIS	Total
Espaços Não Habitacionais										
Desocupações de Espaços Não Habitacionais	Sociais	1	(a)	1	1	(a)	1	2	(a)	2
	Comerciais	1	(a)	1	4	(a)	4	5	(a)	5
	Total de desocupações	2	(a)	2	5	(a)	5	7	(a)	7

(a) - Não se aplica

B - indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais municipais

B6 - Indemnizações atribuídas

Quadro 24

Indemnizações - Espaços não Habitacionais		2012		
		DMHDS	GEBALIS	Total
Espaços Não Habitacionais				
Indemnizações - Espaços não Habitacionais	Nº de indemnizações	1	(a)	1
	Valor Pago (euros)	35.000	(a)	35.000

(a) - Não se aplica

C - indicadores relativos a programas com JF ou outras entidades

C1 - Protocolo de Delegação de Competências em Juntas de Freguesia

Quadro 25

Protocolos com Juntas de Freguesia na área da Habitação	2010	2011	2012	Total
	DMHDS	DMHDS	DMHDS	DMHDS
Anexo O1 - Obras Diversas de Recuperação e Manutenção do Património Habitacional Disperso				
Nº de Juntas de Freguesia aderentes	49	48	50	(a)
Verba total atribuída (em euros)	722.726	788.144	821.247	2.332.117
Verba transferida (euros)	723.619	781.246	779.484	2.284.349
Anexo O2 - Programa Acupunctura Urbana				
Nº de Juntas de Freguesia aderentes	(b)	24	18	(a)
Verba total atribuída (euros)	(b)	200.000	200.000	400.000
Verba transferida (euros)	(b)	111.173	158.156	269.329

(a) Não se aplica

(b) Programa iniciado em 2011

C - indicadores relativos a programas com JF ou outras entidades

C2 - Programa BIP-ZIP

Quadro 26

Principais Actividades	2011	2012	Total
	DMHDS	DMHDS	DMHDS
Programa BIP-ZIP			
Candidaturas BIP/ZIP apresentadas	80	106	186
Candidaturas BIP/ZIP aprovadas	33	28	61
Entidades envolvidas	74	97	(b)
Montante total dos projectos aprovados em euros	1.249.843	997.003	2.246.846
Montante transferido no ano em euros (a)	865.788	941.312	1.807.100

(a) O programa tem um ciclo anual, começando o desenvolvimento dos projectos aprovados em cada ciclo no final do 1º semestre de um ano e terminando no 1º trimestre do ano seguinte. O valor de 2012 inclui assim a parcela do programa de 2011 que transitou para 2012 e os primeiros pagamentos do programa de 2012

(b) Não se aplica, há entidades presentes nas duas edições do programa

C - indicadores relativos a programas com JF ou outras entidades

C3 - Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE

Quadro 27

Cooperativas - Protocolo FENACHE		2012
		DMHDS
Previsão	Nº de fogos a construir	4.035
	Nº de fogos a receber pela CML como contrapartida	615
Ponto de situação (valores acumulados)	Nº de fogos construídos	2.631
	Nº de fogos recebidos pela CML como contrapartida	145
	Nº de fogos em fase de negociação	171

D - Previsões para 2013 - novos programas

D1 - bolsas de fogos ou imóveis para novos programas

Quadro 28

Bolsas para Novos Programas a lançar em 2013	
Renda Convencionada	61 fogos reabilitados e em reabilitação
Arrendamento Estudante	2 prédios em reabilitação
Reabilita Primeiro Paga Depois - 1ª fase	80 prédios em mau estado, devolutos
Reabilita Arrenda Devolve	1 prédio devoluto em mau estado - caso piloto

E - Síntese dos indicadores

E1 - Resumo do Património Municipal - 31 Dez 2012

Quadro 29

Fracções Habitacionais	Património Disperso DMHDS	Bairros Municipais GEBALIS	Total
Fogos com conta aberta	1.730	21.268	22.998
Fogos sem conta aberta (a)	1.499	1.396	2.895
Total	3.229	22.664	25.893
Espaços Não Habitacionais Municipais	Património Disperso DMHDS	Bairros Municipais GEBALIS	Total
Com conta aberta	394	1.118	1.512
Sem conta aberta (b)	150	254	404
Total	544	1.372	1.916

(a) Os fogos sem conta aberta incluem fogos em processo de reabilitação, fogos destinados a bolsas para novos programas, fogos a abater (ruínas no Património Disperso e alvenarias vagas nos bairros P. Cruz e Boavista) e fogos ocupados abusivamente.

(b) Está em preparação o programa "Loja no bairro" para dinamizar a atribuição de ENH com apoios e incentivos vários.

E - Síntese dos Indicadores

E2 - Síntese dos Indicadores A1 a A6 (Gestão do património habitacional municipal)

Quadro 30

Indicadores	2011	2012	Total	Fontes
A1 - Identificação de fracções ocupadas e devolutas				
Fracções ocupadas	24.382	22.998	(a)	Quadro 1
Fracções sem conta aberta (b)	2.132	2.895	(a)	Quadros 1 e 2
Total de fracções habitacionais municipais	26.514	25.893	(a)	
A2 - Tipos de Vínculo				
Regime de cedência precária	23.464	21.658	(a)	Quadro 3
Contrato de arrendamento - NRAU	654	525	(a)	
Regime de renda apoiada	264	750	(a)	
Acordo temporário de realojamento - fogos municipais	0	65	(a)	
Subtotal (fogos municipais)	24.382	22.998	(a)	
Fogos particulares arrendados pela CML	203	184	(a)	Quadro 3
Total tipos de vínculo	24.585	23.182		
A3 - Atribuição de fogos				
	Nov 2009 - Dez 2011			
Concurso RRAHM (c)	28	50	78	Quadros 4 e 5
Transferências	93	60	153	
Operações de Realojamento	271	59	330	
Outros Motivos	28	30	58	
Total de atribuições	420	199	619	
A4 - Pedidos de fogos municipais ao abrigo do RRAHM				
Pedidos de habitação municipal ao abrigo do RRAHM entrados	9.159	3.795	12.954	Quadro 6
Pedidos de habitação municipal ao abrigo do RRAHM pendentes válidos (candidaturas homologadas)	(a)	1.879	(a)	
A5 - Indemnizações e apoios financeiros				
Indemnizações (nº agregados)	39	2	41	Quadro 7
Valor Pago em indemnizações (euros)	809.113	1.704	810.817	
Apoios financeiros	(a)	9	9	
Valor Pago em apoios financeiros (euros)	(a)	8.853	8.853	
A6 - Subsídios de Arrendamento				
	Set 2010 a Dez 2011			
Programa PROHABITA				
Nº de contratos de arrendamento	30	30	(a)	Quadro 8
Encargo da CML (euros)	254.400	207.000	461.400	
Comparticipação do IRHU (euros)	37.455	30.450	67.905	
Arrendamentos privados suportados pela CML				
Fogos privados com contratos de arrendamento activos suportados pela CML			155	Quadro 9
Total anual das rendas suportadas pela CML (euros)			1.199.784	
Fogos privados cujo contrato de arrendamento foi rescindido pela CML			127	
Total anual das rendas rescindidas pela CML (euros)			1.028.568	

Notas

(a) Não se aplica

(b) Os fogos sem conta aberta incluem fogos em processo de reabilitação, fogos destinados a bolsas para novos programas, fogos a abater (ruínas no Património Disperso e alvenarias vagas nos bairros P. Cruz e Boavista) e fogos ocupados abusivamente.

(c) RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal

E - Síntese dos Indicadores

E3 - Síntese dos Indicadores A7 a A12 (Gestão do património habitacional municipal)

Quadro 31

Indicadores	2011	2012	Total	Fontes
A7 - Alienação de fogos municipais				
	2010-2011			
Nº de fogos colocados em alienação	3.753	2.404	6.157	Quadro 11
Nº de fogos alienados	350	114	464	
Valor recebido (euros)	9.526.846	3.721.687	13.248.533	
A8 - Rendas				
Valor da emissão prevista (euros)	21.745.775	21.757.806	(b)	Quadro 12
Valor da emissão efectiva (euros)	20.417.279	21.210.047	(b)	
Débitos de renda acumulados (euros) (c)			(b)	
Bairros municipais	25.489.477	29.080.072		
Património disperso	1.517.038	1.567.503		
Total de débitos de renda acumulado desde 1996 (euros)	27.006.515	30.647.575		
Débitos em acordo (euros)	4.521.463	4.730.599	(b)	
Débitos recuperados (euros)	2.288.994	2.075.020	4.364.014	
Nº de acordos de pagamento	1.690	1.610	(b)	
Renda média (euros)	(a)	78,83	(b)	
	2010-2011			
Anulação de dívida e reduções de renda (d)	3.538.554	1.597.912	5.136.466	Quadro 13
A9 - Verificação da Ocupação e da Condição de Recursos				
Ofícios enviados - Prova de vida	12.342	10.809	23.151	Quadro 14
Processos Concluídos	5.301	1.686	6.987	
Processos em fase de instrução	2.599	1.780	(b)	
A10 - Desocupações e Reentrada de Fogos na Posse da CML				
Desocupações expeditas pela PM	288	75	363	Quadro 15
Despejos, cancelamentos de conta e reentradas de chaves de fogos	308	212	520	
Total da reentrada de fogos na posse da CML (e)	596	287	883	
A11 - Obras em fogos municipais				
Total de fogos reabilitados				
(PIPARU - CML, Contratos Programas CML/GEBALIS e outros)	458	227	685	Quadro 16
Intervenções GOPI - CML (Gestão de Ocorrências e Pedidos de Intervenção)				
Nº de intervenções solicitadas	(b)	573	573	Quadro 17
Nº de intervenções em execução		145	145	
Nº de intervenções em análise		155	155	
Nº de intervenções resolvidas		273	273	
Intervenções GEBALIS				
Elevadores - intervenções resolvidas		835	835	Quadro 17
Valor total (em euros)		1.598.487	1.598.487	
A12 - Gestão de condomínios				
Número total de condomínios constituídos	(a)	675	675	Quadro 18
Custos líquidos em euros		622.024	622.024	

(a) Dados não disponíveis

(b) Não se aplica

(c) Os débitos acumulados vêm desde antes de 1996, data em que a CML começou a transferir bairros para as GEBALIS

(d) Dados da GEBALIS, só bairros municipais

(e) Em cada um dos anos considerados, houve fogos vagos desocupados mais do que uma vez, pelo que o total de fogos reentrados nos 3 anos é inferior a 883.

E - Síntese dos Indicadores

E4 - Síntese dos Indicadores B (Gestão de Espaços Não Habitacionais Municipais)

Quadro 32

Indicadores	2011	2012	Total	Fontes
B1 - Identificação e Ocupação				
Situação dos Espaços Não Habitacionais (ENH)				Quadro 19
Ocupados	(a)	1.512	1.512	
Vagos	(a)	404	404	
Total de ENH municipais sob gestão DMHDS/GEBALIS	(a)	1.916	1.916	
B2 - Fins a que se destinam				
Sociais	(a)	644	644	Quadro 20
Comerciais	(a)	511	511	
Sem classificação de actividade	(a)	357	357	
Total de ENH ocupados		1.512	1.512	
B3 - Pedidos de Espaços Não Habitacionais				
Sociais	102	107	209	Quadro 21
Comerciais	38	62	100	
Outras Áreas de Actividade	2	0	2	
Total de pedidos entrados	142	169	311	
B4 - Atribuições de Espaços Não Habitacionais				
Sociais	10	22	32	Quadro 22
Comerciais	8	2	10	
Total de atribuições	18	24	42	
B5 - Desocupações de Espaços Não Habitacionais				
Sociais	1	1	2	Quadro 23
Comerciais	1	4	5	
Total de desocupações	2	5	7	
B6 - Indemnizações atribuídas				
Nº de indemnizações	0	1	1	Quadro 24
Valor Pago (euros)	0	35.000	35.000	

(a) - Dados não disponíveis na sequência da reestruturação

E - Síntese dos Indicadores

E5 - Síntese dos Indicadores C - programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades

Quadro 33

Indicadores	2010	2011	2012	Total	Fontes	
C1 - Protocolo de Delegação de Competências nas Juntas de Freguesia						
Anexo O1 - Obras Diversas de Recuperação e Manutenção do Património Habitacional Disperso						
Nº de Juntas de Freguesia aderentes	49	48	50	(a)	Quadro 25	
Verba total atribuída (em euros)	722.726	788.144	821.247	2.332.117		
Verba transferida (euros)	723.619	781.246	779.484	2.284.349		
Anexo O2 - Programa Acupuntura Urbana						
Nº de Juntas de Freguesia aderentes	(a)	24	18	(a)		
Verba total atribuída (euros)	(a)	200.000	200.000	400.000		
Verba transferida (euros)	(a)	111.173	158.156	269.329		
C2 - Programa BIP-ZIP						
Candidaturas BIP/ZIP apresentadas	(a)	80	106	186	Quadro 26	
Candidaturas BIP/ZIP aprovadas	(a)	33	28	61		
Entidades envolvidas	(a)	74	97	(b)		
Montante total dos projectos aprovados em euros	(a)	1.249.843	997.003	2.246.846		
Montante transferido no ano em euros (a)	(a)	865.788	941.312	1.807.100		
C3 - Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE						
Previsão						
Nº de fogos a construir			4.035	4.035	Quadro 27	
Nº de fogos a receber pela CML como contrapartida			615	615		
Ponto de situação (valores acumulados)						
Nº de fogos construídos			2.631	2.631		
Nº de fogos recebidos pela CML como contrapartida			145	145		
Nº de fogos em fase de negociação			171	171		

(a) Não se aplica

(b) Não se aplica, há entidades envolvidas nas duas edições do programa

Anexo 1

Execução do Programa Local de Habitação – Fevereiro de 2013

Os quadros reunidos neste anexo resumem a execução dos programas e subprogramas do PLH - Programa Local de Habitação em Fevereiro de 2013.

O Programa Local de Habitação é um documento estratégico que define os objectivos de médio prazo da política municipal de habitação. Foi concluído em 2009 e os seus objectivos estratégicos foram aprovados pela Assembleia Municipal de Lisboa no início de 2010.

Todo o trabalho desenvolvido para a elaboração e aprovação do PLH de Lisboa a partir de 2008 foi apoiado por uma equipa municipal multidisciplinar, actualmente integrada na Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social como Equipa de projecto do PLH, que tem como missão apoiar a integração transversal dos objectivos do PLH em todas as políticas municipais, nomeadamente através do Plano Plurianual de Investimentos da CML (PPI) e do Plano Anual de Actividades (PAA), com especial destaque para o pelouro da habitação, mas numa perspectiva que inclui necessariamente outros pelouros, desde a Reabilitação Urbana ao Planeamento, Mobilidade, Desenvolvimento Social, Património e Obras, entre outros.

Os relatórios do PLH, desde a metodologia, 1ª fase – Conhecer, 2ª fase – Escolher e 3ª fase - Concretizar, bem como a informação sobre o financiamento e os estudos complementares, estão disponíveis no sítio do pelouro da habitação da Câmara Municipal de Lisboa, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/?no=401000,009>.

Os quadros que se reúnem neste anexo mostram a evolução da concretização do PLH desde os quadros resumo de execução incluídos no relatório da 3ª fase - Concretizar do PLH, intitulado “PLH em acção”, de Abril de 2012, também disponível no sítio do pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa.

Programas e subprogramas propostos no PLH	Programas correspondentes no PPA da CML	Pelouros liderantes	Execução Fev 2013	Observações
1. Formação		Habitação	Em preparação	Workshop realizado com peritos e parceiros associativos em 22 de Janeiro de 2103
2. Arrendamento Jovem	Programa Renda Convencionada	Habitação	Em curso	Lançado 1º sorteio de 18 fracções em Janeiro de 2013
	Programa Arrendamento Estudante	Habitação	Em preparação	
3. Acupunctura Urbana	Programa Acupunctura Urbana com as Juntas de Freguesia	Habitação	Em curso	Iniciado em 2011, tem um ciclo anual, através de Protocolo de delegação de competências nas JF
4. Mobilidade	Programa Zonas 30	Mobilidade	Em curso	
	Plano de Acessibilidade Pedonal de Lisboa	Mobilidade	Em curso	
5. Regeneração e Requalificação dos Bairros				
5.1. Regeneração dos Bairros de Intervenção Prioritária	Carta dos BIP-ZIP	Habitação	Concluído	Prevê-se actualização em 2014
	Programa BIP-ZIP Parcerias Locais	Habitação	Em curso	Ciclo anual; em 2013 arrancou a 3ª edição
	Revisão do PDM	Planeamento	Concluído	
	Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais	Habitação		Em curso; prevê-se actualização em 2014
	Reabilitação das Torres do Alto da Eira	Habitação	Em curso	Estratégia aprovada pela CML em 2012, obras a desenvolver em 2013 e 2014
	Regeneração das AUGIS	Planeamento	Em curso	É dinamizada pelo GABIP-AUGIS, estrutura de coordenação que agrega serviços da CML, Juntas de Freguesia e Associações de Proprietários
5.2. Requalificação dos Bairros Consolidados	Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024 (ERU)	Reabilitação Urbana	Em curso	A ERU foi aprovada pela AML em Março de 2012 e está em desenvolvimento
	Programa Escola Nova	Obras	Em curso	
	Programa B-A-BÁ (Creches)	Obras	Em curso	
	Recuperação de equipamentos e espaço público ao abrigo do PIPARU	Obras	Em curso	
5.3. Promoção da Proximidade e Boas Práticas	Unidades de Intervenção Territorial	Modernização Administrativa e Descentralização	Em curso	Resultam da reestruturação da CML em Maio de 2011; fazem gestão de proximidade a nível urbanístico, de espaço público e de equipamentos

Programas e subprogramas propostos no PLH	Programas correspondentes no PPA da CML	Pelouros liderantes	Execução Fev 2013	Observações
	GABIPs Padre Cruz, Boavista e Alto da Eira	Habitação	Em curso	Estes GABIPs estruturam a coordenação entre a CML, a GEBALIS, as JF e as associações locais na co-gestão das intervenções municipais
	GABIP Mouraria	Reabilitação Urbana	Em curso	Este GABIP coordena o Plano de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria
6. SAAL e PPP (Parcerias Público Privadas) para a Reabilitação	Resolução cadastral e urbanística dos Bairros Prodac Norte e Sul	Habitação, Planeamento e Política de Solos	Em curso	
	GABIP ex-SAAL e auto-construção	Habitação	Em curso	Agrega os 5 bairros ex-SAAL e os dois Prodac
	Grupo de Trabalho das Cooperativas	Habitação, Planeamento e Política de Solos	Em curso	
7. Respiração local	Demolições para libertação de terreno	Obras, Mobilidade e Espaços Verdes	Em curso	
	Reabilitação de Espaços Expectantes	Espaços Verdes	Em curso	
	Ciclovias urbanas	Mobilidade e Espaços Verdes	Em curso	
8. Habitação "Low-cost"	Mercado Social de Arrendamento	Habitação	Em curso	Programa governamental apoiado pela CML
	Programa Renda Convencionada	Habitação	Em curso	Lançado 1º sorteio de 18 fracções em Janeiro de 2013
	Programa-piloto Hotel Social	Habitação e Desenvolvimento Social	Em curso	No quadro da Estratégia para a Pessoa Sem Abrigo aprovada pela Rede Social de Lisboa
9. Revitalização local	Dinamização dos espaços não habitacionais municipais	Habitação e Património	Em curso	Novas Tabelas de Preços e outras Receitas Municipais aprovadas para 2012 e 2013 incentivam ocupação de ENH municipais
	Programa Loja no Bairro	Habitação e Economia e Inovação	Em curso	Atribuição de lojas municipais devolutas com apoios ao empreendedorismo

Programas e subprogramas propostos no PLH	Programas correspondentes no PPA da CML	Pelouros liderantes	Execução Fev 2013	Observações
	Incubadora de empresas	Economia e Inovação	Em curso	
	Incubadora Social	Habitação e Desenvolvimento Social	Em preparação	Em articulação com a Rede Social de Lisboa
10. Realojamento e Regeneração Urbana	Realojamento Encosta Bº da Liberdade	Habitação	Concluído	
	Realojamento Parque dos Artistas de Circo	Habitação	Concluído	
	Realojamento Alvenarias da Fase A0 e A1 do B. Padre Cruz	Habitação	Em conclusão	Complementar do QREN B. Padre Cruz
	Realojamento Alvenarias da Boavista	Habitação	Em preparação	Concurso de concepção até final de 2013, construção a partir de 2014
	QREN Mouraria	Reabilitação Urbana	Em curso	
	QREN B. Padre Cruz	Habitação e Reabilitação Urbana	Em curso	Inclui a construção de um Residência Assistida e de um equipamento para a infância
	QREN Ecobairro Boavista Ambiente +	Habitação e Reabilitação Urbana	Em curso	Complementar do Realojamento das Alvenarias da Boavista
	Programa Viver Marvila (Bairros das Amendoeiras, Condado, Flamengo, Armador e Loios)	Reabilitação Urbana	Em curso	Programa de parceria entre a CML e o IHRU, coordenado do lado da CML pela UIT Oriental
11. Dinamização do Arrendamento	Acompanhamento da revisão e aplicação do novo regime do arrendamento urbano	Habitação	Em curso	Com participação do Conselho Municipal de Habitação
	Subsídio municipal de arrendamento	Habitação	Em preparação	Medida de carácter excepcional para apoio ao arrendamento de famílias insolventes
	Comissão de Acompanhamento e Apoio ao Arrendamento	Habitação	Em preparação	Conta com a experiência da anterior Comissão Arbitral Municipal
	Incentivos à Renda Acessível	Planeamento	Em curso	Incentivos urbanísticos e fiscais

Programas e subprogramas propostos no PLH	Programas correspondentes no PPA da CML	Pelouros liderantes	Execução Fev 2013	Observações
12. Reabilitação sustentável	QREN Boavista Ecobairro Ambiente +	Habitação e Reabilitação Urbana	Em curso	Em parceria com a agência e.nova e com o LNEC
	Programa Reabilita Primeiro Paga Depois	Habitação, Reabilitação Urbana e património	Em curso	Programa de alienação e reabilitação de imóveis municipais devolutos e em mau estado, com pagamento diferido e via verde no licenciamento; primeira hasta pública em curso.
13. Governança				
13.1. Políticas nacionais	Novo regime jurídico do Arrendamento Urbano e seu impacto em Lisboa	Habitação	Em curso	A CML interveio junto do Governo e da AR, a pedido do Presidente da CML; a AML aprovou por maioria moções contra a redacção final da lei. Vai ser promovido a informação a nível de todas as freguesias.
	Novo regime jurídico da Reabilitação Urbana e sua aplicação em Lisboa	Habitação e Reabilitação Urbana	Em curso	A CML pretende incluir no quadro da RU a ficha de Inspeção Técnica para a inspecção periodica obrigatória de todos os edifícios.
	Estratégia 2020	Presidência	Em curso	A CML está a preparar um conjunto de projectos no quadro europeu da Estratégia 2020, para desenvolver em parceria com os principais actores da cidade até 2020.
	Novo regime jurídico da renda apoiada	Habitação	Em preparação	O pelouro da Habitação e o Conselho Municipal de Habitação têm acompanhado a preparação da lei, apresentando as suas propostas e pareceres
	13.2 Boa Administração Municipal	Novos Regulamentos municipais na área da Habitação	Habitação	Concluído
Alterações Regulamentares para criação de novos programas de habitação		Habitação	Concluído	Alterações ao Regulamento de Alienação e ao Regulamento de Atribuição para permitir os novos Programas de Renda Convencionada, Reabilita Primeiro Paga Depois e Venda Faseada a moradores
Reestruturação dos serviços municipais		Modernização Administrativa e Descentralização	Concluído	Aprovada em 2011, juntou a Habitação com o Desenvolvimento Social

Programas e subprogramas propostos no PLH	Programas correspondentes no PPA da CML	Pelouros liderantes	Execução Fev 2013	Observações
	Reforma administrativa de Lisboa	Presidência	Concluído	A lei aprovada pela AR reduz as freguesias de 53 para 24 e confere-lhes mais competências e mais recursos; entra em vigor nas eleições locais de 2013
	Revisão das Orientações Gerais e Cartas de Equipamentos	Planeamento, Habitação e Desenvolvimento Social, Cultura e Desporto	Em curso	Criado Grupo de Trabalho inter-departamental com presença da Equipa do PLH; articulação com o Plano de Desenvolvimento Social aprovado pela Rede Social de Lisboa
	Projecto "Casas para quem precisa"	Habitação	Em curso	Verificação sistemática da ocupação dos fogos municipais e da condição de recursos dos agregados familiares residentes, para efeitos de adequação da renda
	Actualização da missão da GEBALIS e alteração dos respectivos estatutos	Habitação	Em preparação	A empresa deverá deixar de ser gestora de bairros municipais para ser gestora de proximidade de arrendamento e condomínios em bairros inicialmente municipais
13.3 Participação	Conselho Municipal de Habitação	Habitação	Concluído	Criado em 2012, reúne regularmente desde então
	Programa BIP-ZIP Parcerias Locais	Habitação	Em curso	Programa anual desde 2011; 3ª edição em 2013
	Co-gestão de realojamento e reabilitação de bairros municipais	Habitação	Em curso	Processo participativo de tomada de decisões nos GABIP P. Cruz, Boavista e Alto da Eira e, futuramente, no GABIP Ex-SAAL e auto-construção
	Acompanhamento do processo organizativo dos inquilinos municipais	Habitação	Em curso	Diálogo sistemático com as Associações de Moradores e reconhecimento da FAMALIS - Federação das Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa

Índices

Índice

Mudar a política de habitação em Lisboa

	página
1. Uma nova geração de políticas municipais de habitação	1
1.1 Caminho feito e novos desafios	1
1.1.1 Lisboa e as políticas públicas de habitação	1
1.1.2 As décadas do realojamento massivo	1
1.1.3 Retrato de Lisboa enquanto idosa	2
1.1.4 O mercado de arrendamento e a nova lei das rendas	3
1.1.5 Do crédito fácil ao sobre-endividamento e à perda de casa	6
1.2 Da crise à oportunidade	7
1.2.1 Factores de mudança e oportunidade	7
1.2.2 A transformação dos bairros municipais em bairros de co-propriedade	8
1.2.3 Um mandato de transição	11
1.2.4 Os BIP-ZIP - bairros e zonas de intervenção prioritária em Lisboa	13
1.3 Para uma visão a 10 anos da gestão do património habitacional municipal	14
2. Programas e instrumentos da política municipal de habitação	16
2.1. Principais programas e projectos “nascidos” do PLH e desenvolvidos no âmbito do pelouro da Habitação	16
2.2. Principais instrumentos de gestão municipal em que os objectivos do PLH se reflectem	18
2.2.1. Instrumentos de gestão territorial	18
2.2.2. Instrumentos financeiros e de gestão municipal	19
2.2.3 Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS	19
3. As regras do jogo: participação, proximidade e transparência	24
3.1 Novos modos de organização interdisciplinar e interserviços – a experiência dos GABIP	24
3.2 Descentralização e papel das freguesias	27
3.3 As novas missões da GEBALIS	29
3.4 O Conselho Municipal de Habitação	30
3.5 As associações de moradores e a sua dinâmica organizativa	31
3.6 A importância da Rede Social de Lisboa	32
3.7 A participação dos cidadãos na política municipal de habitação	33

4. Uma gestão sustentável da habitação municipal	
4.1 Um modelo dinâmico	35
4.2 A questão dos devolutos	41
4.3 A definição de prioridades na atribuição de fogos municipais	43
4.4 Monitorização sistemática – definição e actualização de indicadores	45
5. Indicadores da política municipal de habitação no actual mandato	47
A - indicadores de gestão do património habitacional municipal	
A1- identificação de fracções ocupadas e devolutas – quadros 1 e 2	48
A2 - tipos de vínculo – quadro 3	50
A3 - atribuição de fogos – quadros 4 e 5	51
A4 – pedidos de fogos municipais – quadro 6	53
A5 – indemnizações atribuídas - quadro 7	54
A6 - subsídios de arrendamento – quadros 8 e 9	55
A7 - alienação de fogos municipais – quadros 10 e 11	57
A8 – rendas – quadros 12 e 13	59
A9 - verificação da ocupação e da condição de recursos – quadro 14	61
A10 - desocupações e reentrada de fogos na posse da CML – quadro 15	63
A11 - obras em fogos municipais – quadros 16 e 17	64
A12 - gestão de condomínios – quadro 18	66
B - indicadores de gestão de Espaços Não Habitacionais municipais	
B1 - identificação e ocupação – quadro 19	66
B2 - fins a que se destina a ocupação – quadro 20	67
B3 – pedidos – quadro 21	68
B4 – atribuições – quadro 22	68
B5 – desocupações – quadro 23	69
B6 – indemnizações atribuídas – quadro 24	69
C - indicadores relativos a programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades	
C1 - Protocolo de delegação de competências em J. de Freguesia – quadro 25	70
C2 - Programa BIP-ZIP – quadro 26	71
C3 - Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE – quadro 27	72
D – Previsões para 2013 – novos programas	

D1- Bolsas de fogos para novos programas – quadro 28	72
E – Sínteses dos indicadores	
E1 – Resumo do Património Municipal – 31 Dez 2012 – quadro 29	73
E2 – Síntese dos indicadores A1 a A6 (gestão do património habitacional municipal) – quadro 30	74
E3 – Síntese dos indicadores A7 a A12 (gestão do património habitacional municipal) – quadro 31	75
E4 – Síntese dos indicadores B (gestão de Espaços Não Habitacionais municipais) – quadro 32	76
E5 - Síntese dos indicadores C (programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades) – quadro 33	77
Anexo 1 – Síntese da execução dos programas e subprogramas do Programa Local de Habitação	78

Índice das figuras

- Figura 1 - Evolução da população idosa em percentagem entre 1991 e 2011
- Figura 2 - Concentração da população idosa por freguesias
- Figura 3 - Evolução dos fogos vagos em Lisboa
- Figura 4 – Evolução da percentagem de fogos arrendados
- Figura 5 – Data do arrendamento dos fogos arrendados em Lisboa
- Figura 6 - Repartição geográfica dos bairros municipais construídos pelo PIMP e PER
- Figura 7 - Gabinetes de Bairro da GEBALIS em 2011
- Figura 8 - GEBALIS – evolução do nº de recibos de renda emitidos
- Figura 9 - Distribuição dos bairros municipais segundo a percentagem de fogos os aos moradores, por zona
- Figura 10 - Carta dos BIP-ZIP
- Figura 11 - Fases do loteamento do Bairro Padre Cruz – zona das alvenarias
- Figura 12 - Área de intervenção do QREN na Mouraria
- Figura 13 - Bairro da Boavista, com a zona das alvenarias antigas e o chamado “bairro novo”
- Figura 14 - Localização das AUGI de Lisboa na Coroa Norte da cidade
- Figura 15 - Imagem das Torres do Alto da Eira
- Figura 16 - Localização dos bairros ex-SAAL e Auto-construção em Lisboa
- Figura 17 - Receita de alienação de fogos municipais (milhões de euros)
- Figura 18 – Esquema base do modelo de gestão
- Figura 19 - A gestão patrimonial como um processo dinâmico
- Figura 20 - Interacção da gestão patrimonial e da gestão social
- Figura 21 - Os diferentes programas municipais
- Figura 22 - A necessidade de repor o stock
- Figura 23 - Fogos municipais devolutos e destino previsto em Dezembro de 2012
- Figura 24 - Fogos reabilitados e atribuídos entre Novembro de 2009 e Dezembro de 2012
- Figura 25 - Atribuição de fogos municipais por programa entre Nov 2009 e Dez 2012

Índice dos quadros

Capítulo 2

Quadro I – Quadro resumo dos Contratos Programa com a GEBALIS no actual mandato

Quadro II – Quadro resumo dos Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS em 2004 e 2005

Quadro III – Quadro resumo dos Contratos Programa entre a CML e a GEBALIS em 2008 e 2009

Capítulo 5

A - Indicadores de gestão do património habitacional municipal

A1 – Identificação de fracções ocupadas e devolutas

Quadro 1 – Identificação de fracções ocupadas e devolutas

Quadro 2 – Fogos municipais devolutos ou sem conta aberta

A2 – Tipos de vínculo

Quadro 3 – Tipos de vínculo

A3 – Atribuição de fogos

Quadro 4 – Atribuição de fogos

Quadro 5 – Atribuição de fogos – síntese

A4 – Pedidos de fogos municipais ao abrigo do RRAHM

Quadro 6 – Pedidos de fogos municipais ao abrigo do RRAHM

A5 – Indemnizações e apoios financeiros para auto-realojamento

Quadro 7 – Indemnizações e apoios financeiros para auto-realojamento

A6 – Subsídios de arrendamentos suportados pela CML

Quadro 8 – Subsídios de arrendamentos suportados pela CML

Quadro 9 – Arrendamentos privados suportados pela CML

A7 – Alienação de fogos municipais

Quadro 10 – Alienação de fogos municipais no mandato

Quadro 11 – Alienação de fogos municipais entre Jan 2009 e Dez 2012

A8 - Rendas

Quadro 12 – Rendas

Quadro 13 – Pedidos de redução

A9 – Verificação da ocupação e da condição de recursos

Quadro 14 – Verificação da ocupação e da condição de recursos

A10 – Desocupações e reentrada de fogos na posse da CML

Quadro 15 – Desocupações e reentrada de fogos na posse da CML

A11 – Obras em fogos municipais

Quadro 16 – Intervenções de reabilitação de fogos municipais

Quadro 17 – Pequenas intervenções e reparações

A12 – Gestão de condomínios

Quadro 18 – Gestão de condomínios (GEBALIS)

B - Indicadores de gestão sobre Espaços Não Habitacionais (ENH) municipais

B1 – Identificação e ocupação

Quadro 19 – Identificação e ocupação

B2 – Fins a que se destinam

Quadro 20 – Fins a que se destinam

B3 - Pedidos

Quadro 21 – Pedidos

B4 - Atribuições

Quadro 22 – Atribuições

B5- Desocupações

Quadro 23 – Desocupações

B6 – Indemnizações atribuídas

Quadro 24 – Indemnizações atribuídas

C - Indicadores relativos a programas com JF ou outras entidades

C1 - Protocolo de Delegação de Competências em Juntas de Freguesia

Quadro 25 – Protocolo de Delegação de Competências em Juntas de Freguesia – anexos O1 e O2

C2 – Programa BIP-ZIP

Quadro 26 – Programa BIP-ZIP

C3 - Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE

Quadro 27 – Habitação cooperativa - Protocolo CML/FENACHE

D - Previsões para 2013 - novos programas

D1 - Bolsas de fogos ou imóveis para novos programas

Quadro 28 – Bolsas de fogos ou imóveis para novos programas

E - Síntese dos Indicadores

E1 - Resumo do Património Municipal - 31 Dez 2012

Quadro 29 – E1 - Resumo do Património Municipal - 31 Dez 2012

E2 - Síntese dos Indicadores A1 a A6 (Gestão do património habitacional municipal)

Quadro 30 – Síntese dos Indicadores A1 a A6

E3 - Síntese dos Indicadores A7 a A12 (Gestão do património habitacional municipal)

Quadro 31 – Síntese dos indicadores A7 a A12

E4 - Síntese dos Indicadores B (Gestão de Espaços Não Habitacionais Municipais)

Quadro 32 – Síntese dos Indicadores B

E5 - Síntese dos Indicadores C - programas dirigidos a Juntas de Freguesia e outras entidades

Quadro 33 – Síntese dos Indicadores C